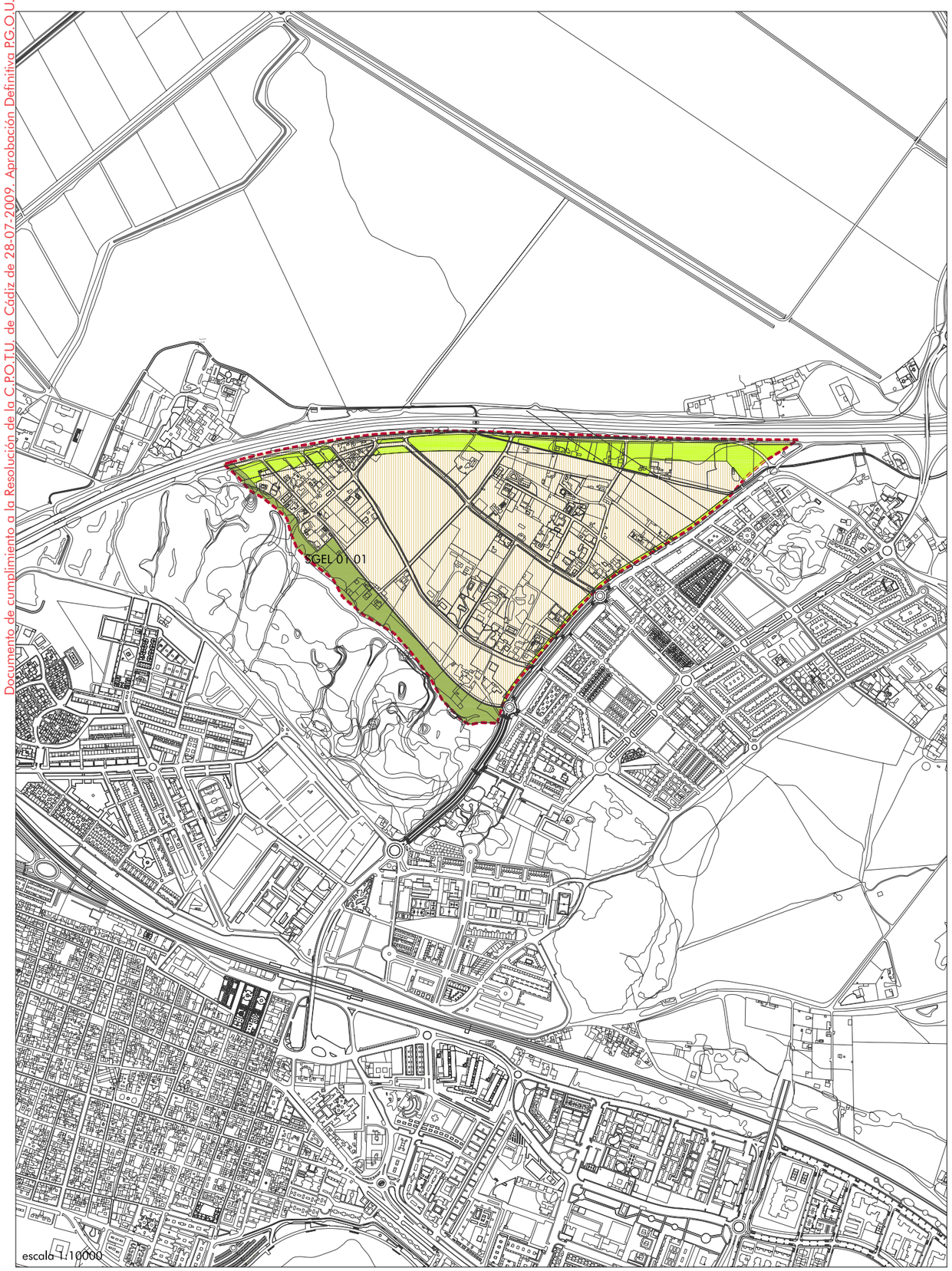
ANEXO_LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 01.01 POLIGONO I-A cam

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 373.550 m²
Densidad: 15 viv/h
Nº máximo de viviendas: 560

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2226
Edificabilidad total: 83.160 m²
Edificabilidad residencial: 75.600 m²
Mínima edificabilidad VPO: 18.180 m² (1)

Área de reparto: AR.SU.01 Aprovechamiento medio: 0,217674

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 9,19 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 37.355m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 462
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: PUBLICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
- Sector procedente del anterior Plan General y que dispone de un Plan de Sectorización aprobado definitivamente por Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en el BOJA con fecha 23.04.2009.
- Se encuentra delimitado por la Autopista AP-4 al Norte y Oeste, por la Avenida de la Constitución, al Este, (antigua carretera a Medina y vía pecuaria denominada como "Cañada Real de Arcos a Puerto Real por la alcantarilla del Salado") y al Sur el Parque urbano de Las Canteras.
- La superficie total delimitada es de 373.550 m2

OBJETIVOS
- Los objetivos para este sector coinciden con los ya establecidos en el Plan de Sectorización. Las determinaciones estructurales son el uso global residencial y la intensidad de 15 viv/ha y la incorporación de una superficie de 27.912 m2, situada en la colindancia al Parque de Las Canteras como Sistema General de Espacios Libres.
- El polígono I-A constituirá un Área de reparto única.
- La ordenación pormenorizada, consistiría en la estructuración de las áreas residenciales a partir de dichos elementos y de la distribución equilibrada de los equipamientos, así como de la integración de los núcleos de edificación ya existentes.

CRITERIOS VINCULANTES
- Las características tipológicas de la edificación, de vivienda unifamiliar aislada o pareada y altura máxima de dos plantas, en parcela de 400 m2 como superficie mínima, correspondientes al uso Residencial de baja densidad: 15 viviendas por Hectárea, deberá completarse con otras tipologías que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, según la obligación establecida por la legislación vigente. Para ello se propone en parcela de superficie mínima de 2.000 m2 y edificación adosada en grupo de 10 viviendas.
- La ordenación pormenorizada establecida en los documentos del Plan de Sectorización se considera vinculante.
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación.

(1) La edificabilidad mínima de uso residencial para VPO, es la del Plan de Sectorización, calculada en este caso respecto al total de la edificabilidad residencial y deduciendo las viviendas existentes

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 02.01 RESERVA DEL BARRERO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 354.034 m²
Densidad: 50 viv/h
Nº máximo de viviendas: 1.770

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,5500
Edificabilidad total: 194.719 m²
Edificabilidad residencial: 177.000 m²
Mínima edificabilidad VPO: 106.200 m²

Área de reparto: AR.SU.02 Aprovechamiento medio: 0,417282

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 28,34 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 14,32 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	90,00	Res. Unifamiliar:	0,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres:	10,00 (%)	35.403 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos:		973
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos:		4,00 (%)
Residencial		33 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación:	1er BIENIO
Sistema de actuación:	COOPERACION
Iniciativa:	PÚBLICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:

- Sector delimitado al sur por la línea férrea, al norte por la Cañada Real del Camino de Paterna y al este por la autovía A4 y suelos de carácter rural. En el ámbito del sector se encuentra un humedal de interés medioambiental. La topografía presenta suaves pendientes, descendiendo hacia el suroeste. No existe gran actividad en estos suelos aparte de cierta explotación agrícola puntual.
- El sector está conectado con el núcleo principal mediante un paso elevado sobre el ferrocarril en la calle Séneca entre los polígonos I C y II C.

OBJETIVOS:

- Dotar de suelo residencial a Puerto Real conforme a sus necesidades de crecimiento y con un 60% del total de las viviendas como Protegidas.
- Resolver adecuadamente el perímetro de contacto de este sector con la autovía A4, con la Cañada Real del Camino de Paterna y con la línea férrea, así como las conexiones con el entorno urbano consolidado, (Polígonos I C, II C Casines y V A).
- Implementar criterios de sostenibilidad como gestión del agua (recogida de agua de lluvia, creación de circuitos y depósitos de aguas grises para su reutilización), aprovechamiento de fuentes de energía renovables como la solar térmica, fotovoltaica y eólica. Los edificios y espacios públicos seguirán los criterios de diseño solar pasivo, fomentándose el uso de materiales reciclados y reciclables.

CRITERIOS VINCULANTES:

- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- La ordenación urbanística quedará suspendida hasta que no se resuelva positivamente el expediente correspondiente al trazado alternativo al tramo de la vía pecuaria CR Camino de Medina, por venta Catalana. Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección. El cruce de viario de la vía pecuaria se hará a distinto nivel para atenuar la afección longitudinal a la misma, concretándose su diseño en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- El trazado del viario principal circundará el sector y lo cruzará de este a oeste como se recoge en la ordenación gráfica. La conexión con la autovía se realizará por el extremo sureste. La ordenación del suelo residencial se concentrará en 3 grandes manzanas de forma que la edificación se disponga procurando la orientación sur de las viviendas siguiendo criterios de diseño solar pasivo y ventilación cruzada.
- La tipología edificatoria será de Vivienda Plurifamiliar en Bloque Vertical y de altura máxima B+6, posibilitando la permeabilidad de paso y de vistas en planta baja.
- La edificabilidad máxima resulta de la aplicación al número total de viviendas (50 viv/ha) de una superficie construida media de 100 m2 por vivienda, siendo la edificabilidad restante para usos terciarios, no contabilizándose los equipamientos. De la edificabilidad total residencial, el 60% como mínimo se deberá acoger a algún régimen de viviendas de protección pública.
- Los viales integrarán, en su sección, la circulación rodada con itinerarios peatonales, carril bici, aparcamientos cualificados en superficie y zonas ajardinadas y arboladas.
- Consolidar el humedal existente como zona verde y cualificarlo paisajísticamente para integrarlo en el espacio urbano.
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES:

- Localización de un parque lineal en la franja de 75 metros de ancho a lo largo de la Cañada Real. En los espacios libres debe ser protagonista la vegetación. Localización de las zonas verdes perimetrales que sirvan de protección acústica y visual de la autovía A4 y del paso del ferrocarril hacia el interior del sector.
- Incluir en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano, (pérgolas, kioscos, farolas...).
- Se permitirán adaptaciones puntuales si se hiciesen necesarias durante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 02.02 RESERVA DEL BARRERO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 371.486 m²
Densidad: 40 viv/h
Nº máximo de viviendas: 1.486

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,4400
Edificabilidad total: 163.454 m²
Edificabilidad residencial: 151.965 m²
Mínima edificabilidad VPO: 91.179 m²

Área de reparto: AR.SU.02 Aprovechamiento medio: 0,417282

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 31,77 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 6,28 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	71,30	Res. Unifamiliar:	18,70	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 37.148 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 817
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 33 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: PÚBLICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:

- Sector delimitado al sur por la Cañada Real del Camino de Paterna y el sector SU 02.01, al noroeste por los polígonos II A y IV A, y al este por la autovía A4.
- La topografía presenta pendientes que descienden hacia el sur y el oeste, estando localizada la zona de cota más elevada en el extremo sureste del almendral. La mayor parte del sector son suelos agrícolas en desuso, excepto los de la zona norte donde se da cierta actividad agrícola y residencial. A destacar la catalogación de la Hacienda San José, yacimientos arqueológicos en el Almendral y la zona de pinares ya calificada de sistema general de espacios libres y con las condiciones ambientales aprobadas para el Almendral en el expediente de innovación del Plan General para Entrevías.

OBJETIVOS:

- Dotar de suelo residencial a Puerto Real conforme a sus necesidades de crecimiento y con un 60% del total de las viviendas como Protegidas.
- Resolver adecuadamente el perímetro de contacto de este sector con la autovía A4, con la Cañada Real del Camino de Paterna y con el entorno urbano consolidado (Polígonos II A y IV A), así como la conexión con el Sistema General de Espacios Libres al otro lado de la autovía.
- Implementar criterios de sostenibilidad como gestión del agua (recogida de agua de lluvia, creación de circuitos y depósitos de aguas grises para su reutilización), aprovechamiento de fuentes de energía renovables como la solar térmica, fotovoltaica y eólica. Los edificios y espacios públicos seguirán los criterios de diseño solar pasivo, fomentándose el uso de materiales reciclados y reciclables.
- Formalizar la nueva fachada este de Puerto Real y dotarla de una imagen característica a lo largo de la autovía A4, reservando la parcela de usos terciarios (oficinas principalmente) para la localización de edificaciones de marcado carácter singular.

CRITERIOS VINCULANTES:

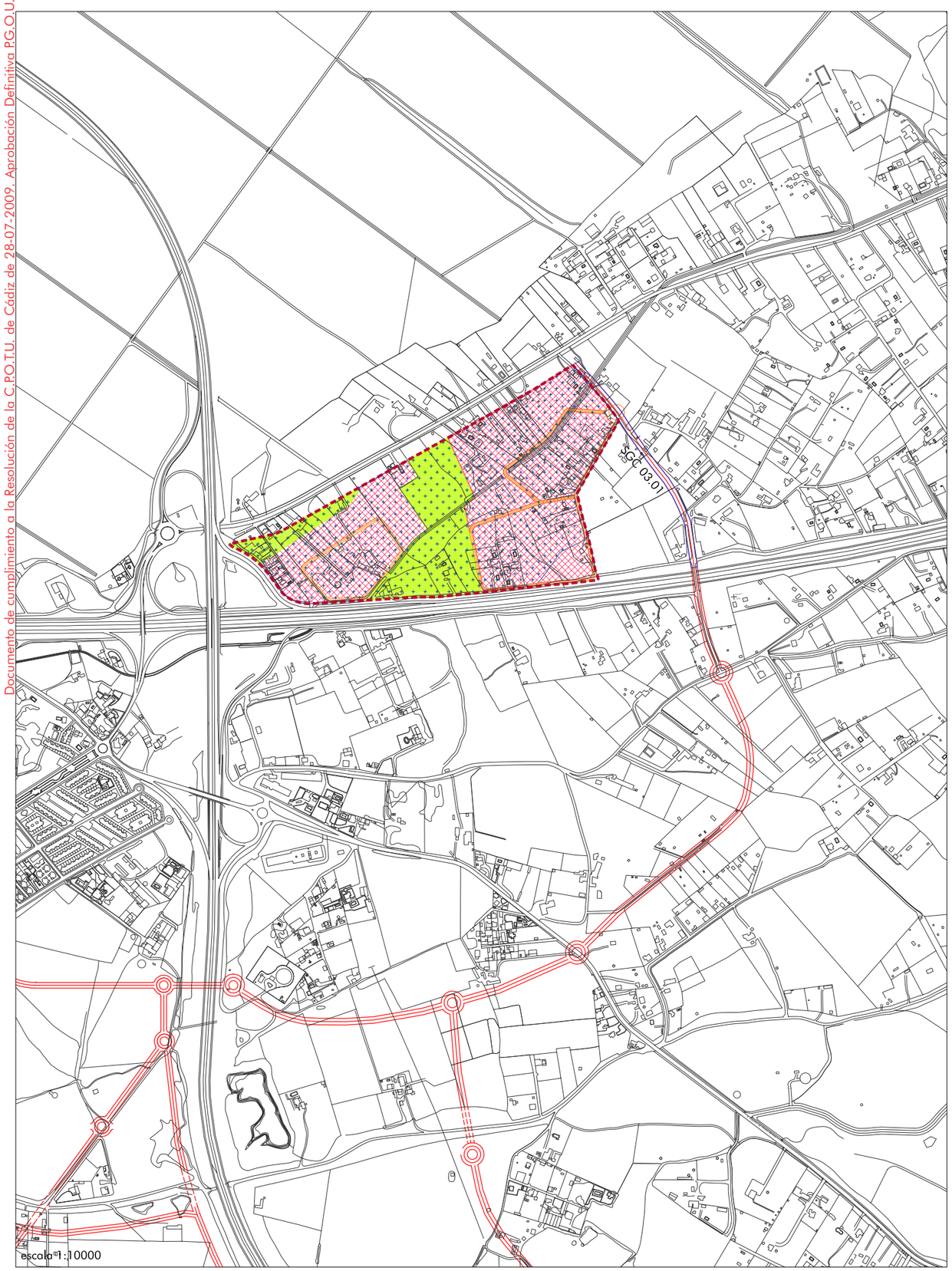
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección. El cruce de viario de la vía pecuaria se hará a distinto nivel para atenuar la afección longitudinal a la misma, concretándose su diseño en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- El trazado del viario principal se recoge en la ordenación gráfica. El paso elevado sobre la autovía A4 tendrá un marcado carácter singular al objeto de convertirse en el umbral virtual de un nuevo acceso a la ciudad de Puerto Real. En la ordenación del suelo residencial se formarán grandes manzanas de forma que la edificación se disponga procurando la orientación sur de las viviendas siguiendo criterios de diseño solar pasivo y ventilación cruzada.
- La tipología edificatoria mayoritaria será de Vivienda Plurifamiliar en Bloque Vertical, admitiéndose también la tipología residencial Unifamiliar en la zona de cota más elevada del sector. En las viviendas plurifamiliares la altura máxima podrá ser de B+6, posibilitando la permeabilidad de paso y vistas en planta baja
- La edificabilidad máxima resulta de la aplicación al número total de viviendas (40 viv/ha) de una superficie construida media de 100 m2 por vivienda plurifamiliar y 165 m2 por unifamiliar, siendo la edificabilidad restante para usos terciarios, no contabilizándose los equipamientos. De la edificabilidad total residencial el 60% como mínimo se deberá acoger a algún régimen de viviendas de protección pública.
- Los viales integrarán, en su sección, la circulación rodada con itinerarios peatonales, carril bici, aparcamientos cualificados en superficie y zonas ajardinadas
- Localizar en la finca del Almendral las dotaciones necesarias para convertirlo en un parque equipado con usos culturales, de ocio y deportivo, integrando el yacimiento arqueológico, así como la protección visual e integración de la autovía A4 mediante zonas verdes.
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES:

- En la zona de cota más elevada del parque equipado de "el almendral" se localizará el equipamiento público a nivel ciudad y se incorporará la Hacienda San José al sistema de equipamientos mediante su rehabilitación.
- Incluir en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.
- Se permitirán adaptaciones puntuales si se hiciesen necesarias durante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



TERCIARIO ZONA VERDE VINCULANTE ZONA INFLUENCIA COSTAS

SU 03.01 CARRAOLA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
Superficie aproximada total: 218.246 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 39

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2720
Edificabilidad total: 59.363 m²
Edificabilidad residencial: 5.850 m²
Mínima edificabilidad VPO: 1.755 m²

Área de reparto: AR. SU. 03 Aprovechamiento medio: 0,232812

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	30,00	Turístico:	0,00
Terciario:	70,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 20,07 (%) 43.802m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 297
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: MIXTA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCION
- El sector se sitúa en un importante enclave, en el que se cruzan la A-4 con la Autopista AP-4 y carretera del Portal
- Se encuentra delimitada al norte por la carretera del Portal, al sur por la A-4 y al Este por el sector SU-0302-Cerezo y sistema general viario SGC 03.01. La topografía decrece en dirección al este
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología. Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales. De las 40 parcelas existentes, en 28 se desarrollan actividades agrícolas. Existen 53 edificaciones de las que 23 se encuentran dedicadas a viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras resulta manifiestamente mejorable

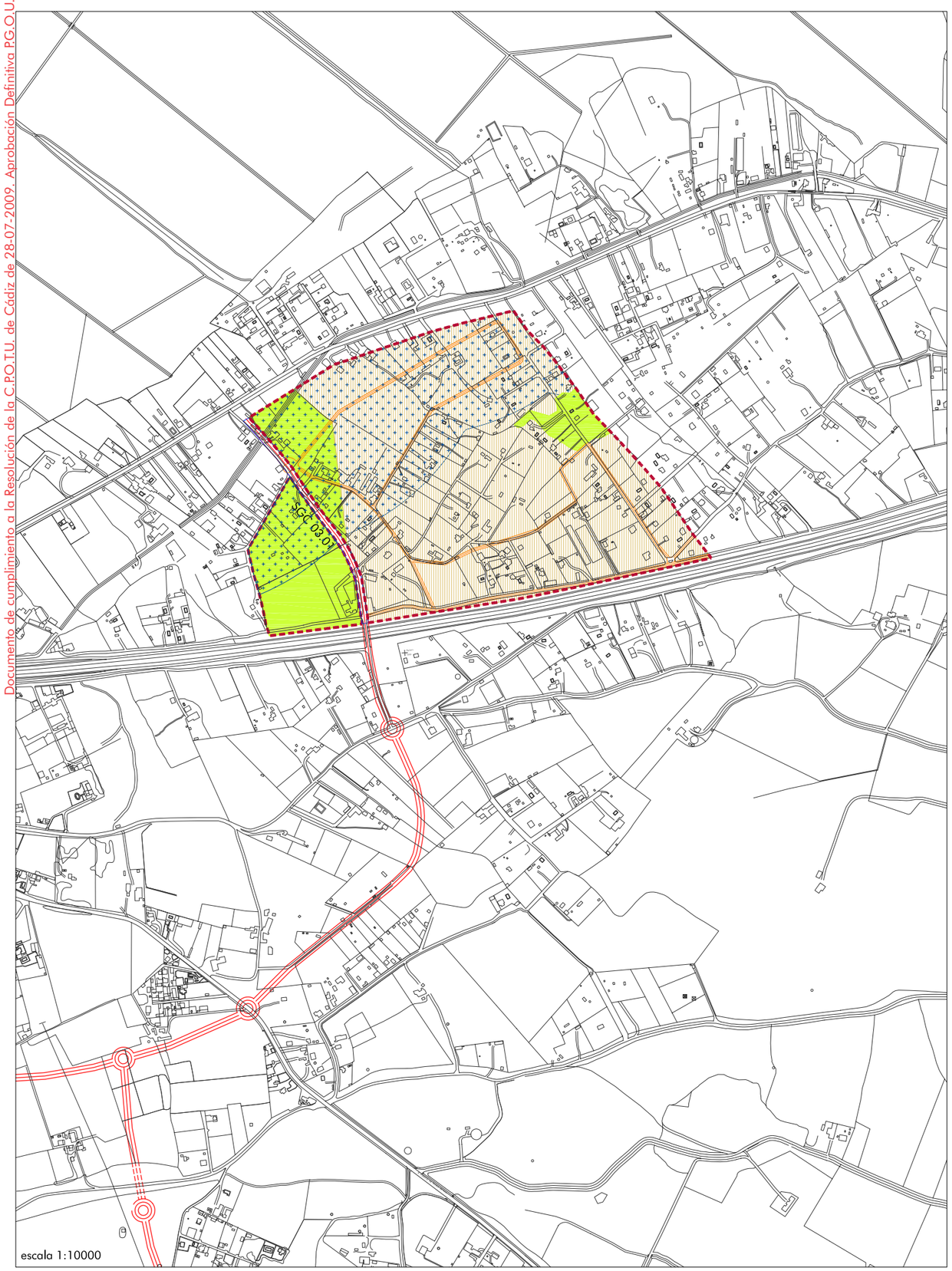
OBJETIVOS
- Potenciar el valor posicional de sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad
- Regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de usos terciarios y de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previstos en la ordenación general
- Resolver las carencias de Infraestructura. Conexión a redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de enganche con el sistema general viario SGC 03.01. que se incluirá también en la actuación de forma simultánea. El cruce de este sistema general viario con la vía pecuaria se hará a distinto nivel para atenuar la afección longitudinal a la misma, concretándose su diseño en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- Localización de equipamientos de barrio en la proximidad de los corredores verdes

RECOMENDACIONES
- Trazado del viario distribuidor interior ajustado a los caminos existentes e incorporación del canal
- Loteo de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m2
- Utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano
- En el límite del suelo urbanizable colindante con la vía pecuaria donde existen construcciones ocupando la misma, deberá existir la coordinación necesaria entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 03.02 CEREZO-GENARO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 427.501 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 231

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 49.590 m²
Edificabilidad residencial: 34.650 m²
Mínima edificabilidad VPO: 10.395 m²

Área de reparto: AR. SU. 03 Aprovechamiento medio: 0,232812

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 21,01 (%) 89.818m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 248
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCION
- Se encuentra delimitada al norte por la carretera del Portal, al sur por la Autopista AP-4, al oeste por el sector SU-0301 Carraola y el sistema general viario SGC 03.01, y al este por el suelo urbanizable no sectorizado de la Pedralera. La topografía presenta un ligero descenso en dirección al este
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales. Se contabilizan 85 parcelas con 94 edificaciones, de ellas 68 son viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras es claramente insuficiente

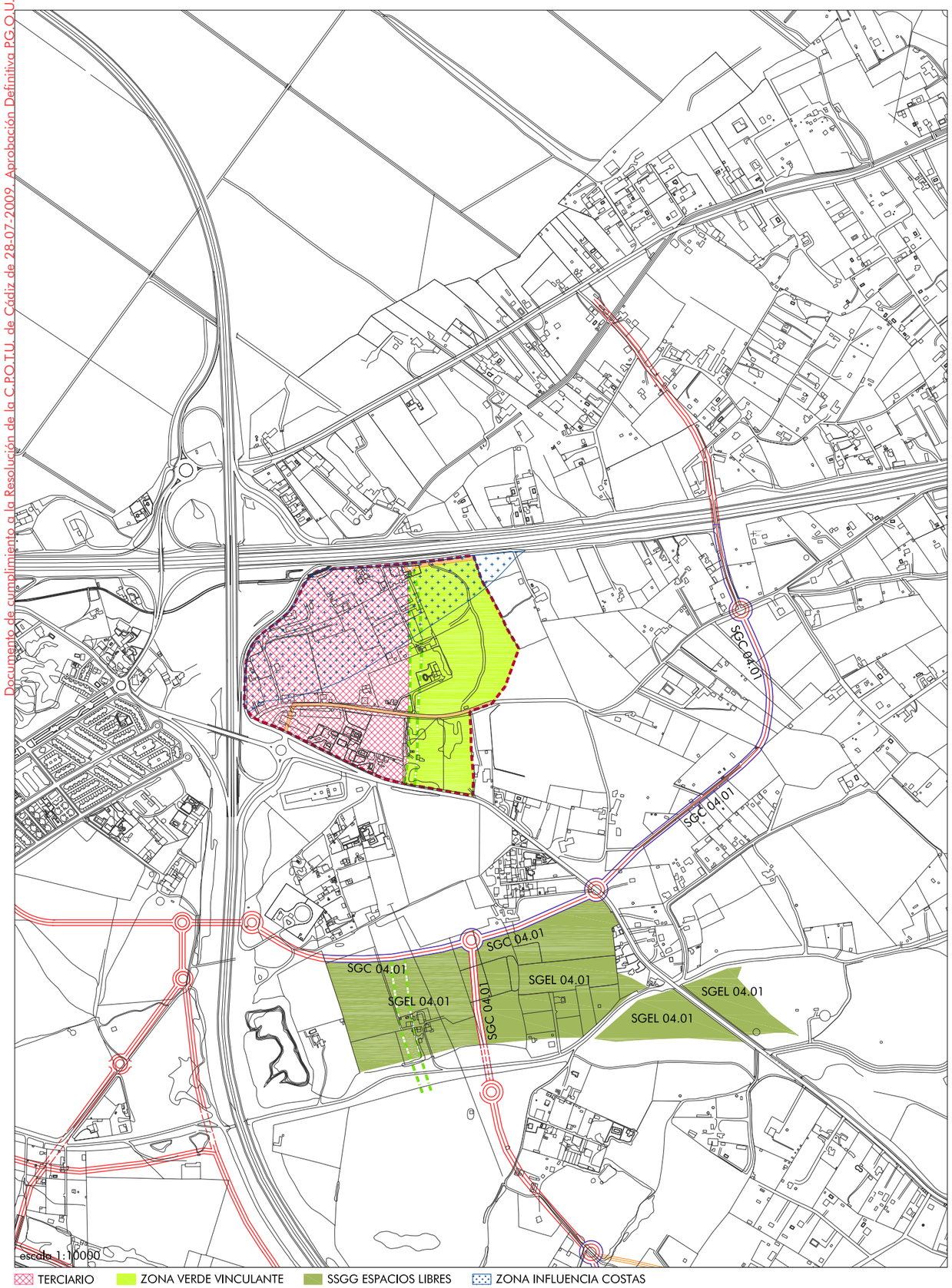
OBJETIVOS
- Potenciar el valor posicional de sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad
- Regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general
- Contribuir a la obtención de los sistemas Generales Viarios, resolviendo las conexiones del sector con los mismos
- Resolver las carencias de Infraestructura. Conexión a redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de enganche con el sistema general viario SGC 03.01. que se incluirá también en la actuación de forma simultánea. El cruce de este sistema general viario con la vía pecuaria se hará a distinto nivel para atenuar la afección longitudinal a la misma, concretándose su diseño en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- Localización de equipamientos de barrio en la proximidad de los corredores verdes

RECOMENDACIONES
- Trazado del viario distribuidor interior ajustado a los caminos existentes
- Loteo de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m2
- Utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano
- En el límite del suelo urbanizable colindante con la vía pecuaria donde existen construcciones ocupando la misma, deberá existir la coordinación necesaria entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 04.01 PAGO DE CEUTA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
Superficie aproximada total: 204.412 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 25

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2980
Edificabilidad total: 60.915 m²
Edificabilidad residencial: 3.750 m²
Mínima edificabilidad VPO: 1.125 m²

Área de reparto: AR. SU.04 Aprovechamiento medio: 0,189701

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	20,00	Turístico:	0,00
Terciario:	80,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 37,75 (%) 77.166m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 305
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: MIXTA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

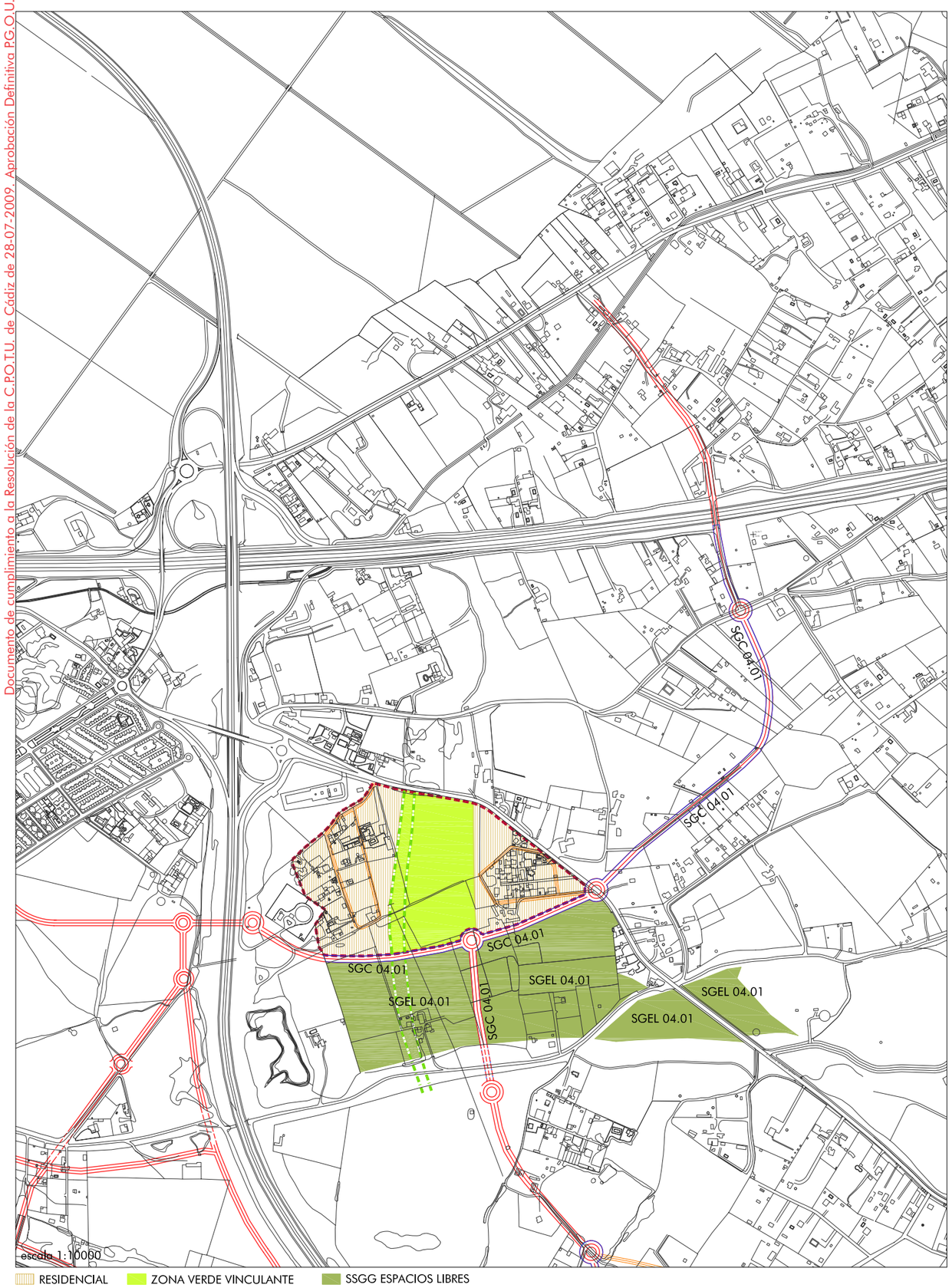
DESCRIPCION
- El sector se sitúa en un importante enclave, en el que se cruzan la A-4 con la Autopista AP-4 y carretera del Pedroso, A-408
- Se encuentra delimitada al norte por la autopista AP-4 y carretera del Pedroso A-408 y al Este por el sector SU-0403. La topografía decrece en dirección al este
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología, donde conviven los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales
- Existen 23 parcelas donde se encuentran 22 edificaciones y de ellas 10 son viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras resulta manifiestamente mejorable

OBJETIVOS
- Potenciar el valor posicional de sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad y regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes
- Dotar al sector de usos terciarios y otros compatibles para el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previstos en la ordenación general
- Contribuir a la obtención del sistema general viario, resolviendo las conexiones del sector con el mismo
- Resolver las carencias de Infraestructura. Conexión a redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- La ordenación de los usos terciarios y residenciales deberá mantener su proporción. Localización de equipamientos de barrio en la proximidad del corredor verde, como zona verde vinculante del sector y en relación con el sistema general de espacios libres SGEL 04.01
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario
- Se deberán incluir las actuaciones de regeneración necesarias dada la presumible existencia de suelos contaminados

RECOMENDACIONES
- Trazado del viario distribuidor interior ajustado a los caminos existentes
- Loteo de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m2
- Utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 04.02 ARRIAGA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL

Superficie aproximada total:	148.102 m²	Coeficiente de edificabilidad (m²/m²):	0,1160
Densidad:	6 viv/h	Edificabilidad total:	17.180 m²
Nº máximo de viviendas:	80	Edificabilidad residencial:	12.000 m²
		Mínima edificabilidad VPO:	3.600 m²

Área de reparto: AR. SU.04 Aprovechamiento medio: 0,189701

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes

Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres:	33,73 (%)	49.955m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos:		86
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos:		4,00 (%)
Residencial		21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación:	2° BIENIO
Sistema de actuación:	COOPERACION
Iniciativa:	MIXTA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCION

- El sector se sitúa en un importante enclave, en el enlace de la A-4 con la Autopista AP-4 y carretera del Pedroso, A-408. Se encuentra delimitada al norte por la carretera del Portal, al sur y al este por el nuevo vial de acceso al Portal y sistema general de espacios libres SGEL 04.01. La topografía decrece en dirección al este
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología, con una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales. En las 148 parcelas contabilizadas se encuentran 41 edificaciones y de ellas 39 son viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras resulta manifiestamente insuficiente

OBJETIVOS

- Potenciar el valor posicional de sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad
- Regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes y dotar al sector de usos compatibles con el residencial, como el terciario, industria de baja intensidad y actividades sostenibles
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previstos en la ordenación general
- Contribuir a la obtención de los sistemas generales. En especial el viario y resolviendo las conexiones del sector
- Dotar al sector de infraestructuras adecuadas y de su conexión a redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas

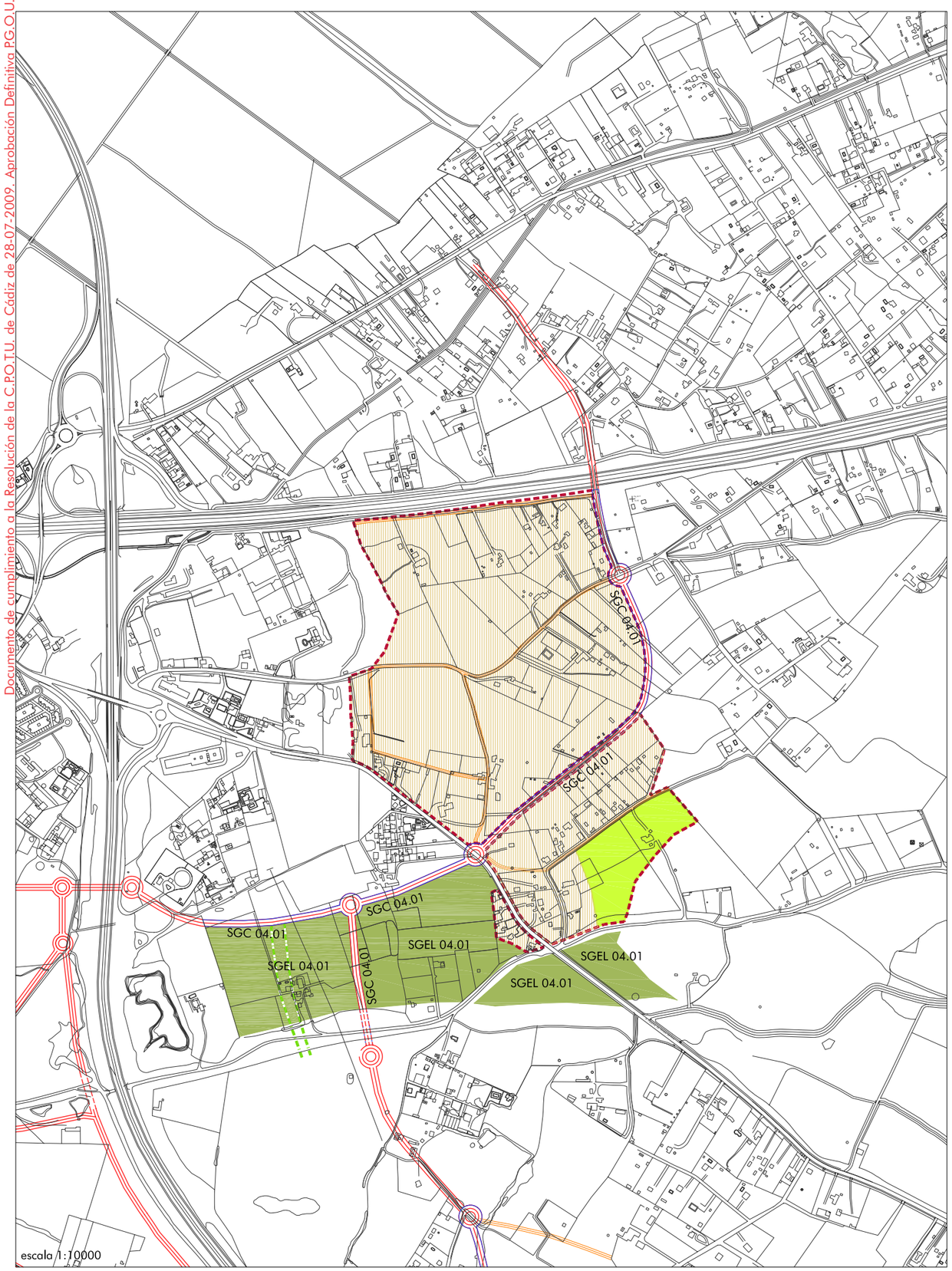
CRITERIOS VINCULANTES

- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Ordenación del uso básico residencial y localización de equipamientos de barrio en la proximidad del corredor verde, como zona verde vinculante del sector y en relación con el sistema general de espacios libres SGEL 04.01
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario, SGC 04.01, que se realizará con carácter simultáneo a la actuación en el tramo afectado.
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES

- Trazado del viario distribuidor interior ajustado a los caminos existentes
- Loteo de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m2
- Utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 04.03 ALMENDRAL-PAGO CEUTA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 452.009 m²
Densidad: 6 viv/h
N° máximo de viviendas: 217

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1420
Edificabilidad total: 64.185 m²
Edificabilidad residencial: 32.550 m²
Mínima edificabilidad VPO: 9.765 m²

Área de reparto: AR. SU.04 Aprovechamiento medio: 0,189701

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	80,00	Turístico:	0,00
Terciario:	20,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 45.201m²
N° mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 321
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2° BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

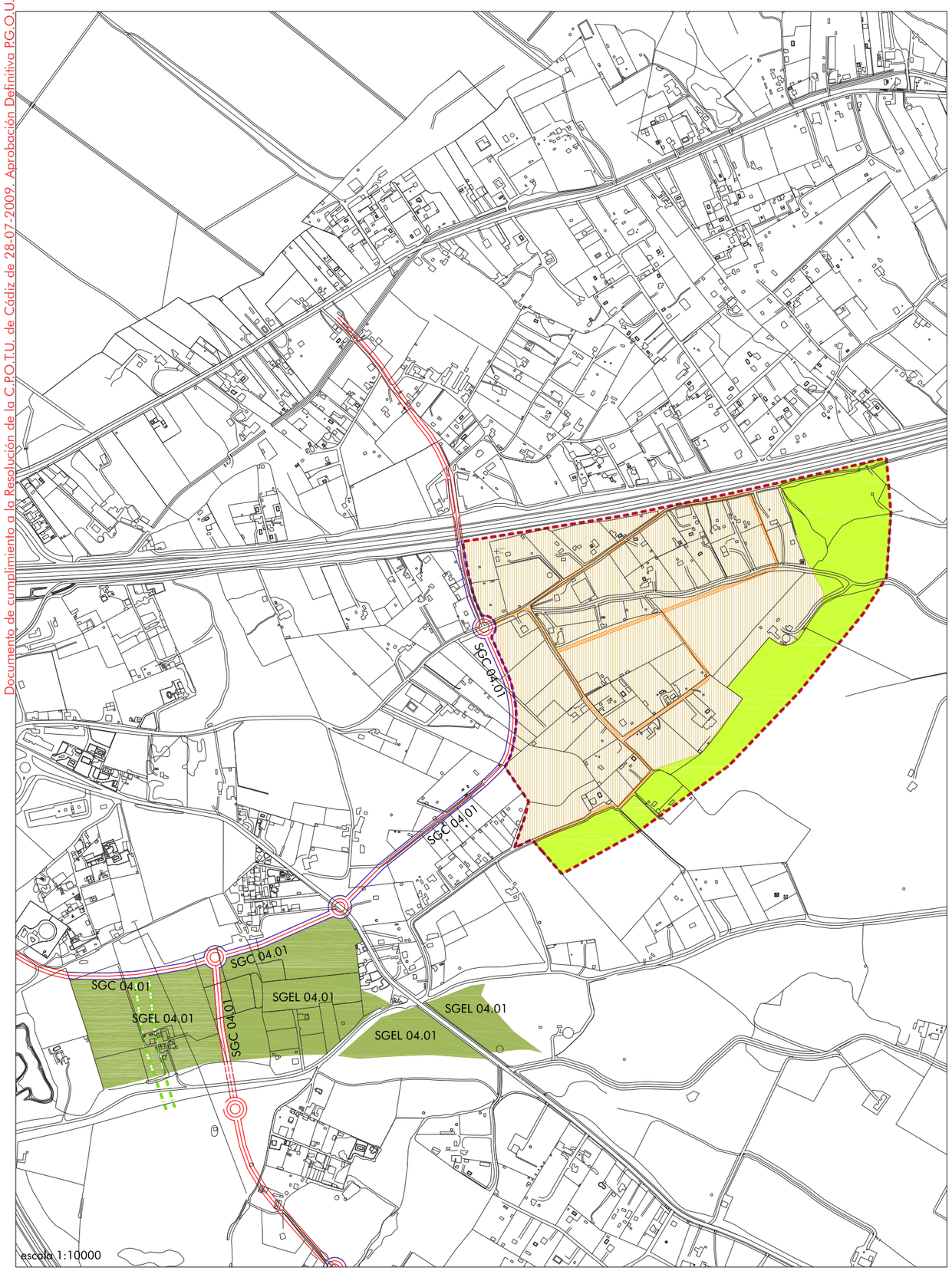
DESCRIPCION
- Se encuentra delimitada al norte por la autopista AP-4 y carretera del Pedroso A-408 y al Este por el sector SU-0404. La topografía decrece en dirección al este y sur
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología. Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales
- Se contabilizan 91 parcelas entre rústicas y urbanas, en las que se encuentran 98 edificaciones de las que 89 son viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras resulta insuficiente.

OBJETIVOS
- Potenciar el valor posicional de sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad
- Regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes y dotar al sector de usos compatibles terciarios y para el desarrollo de una industria de baja intensidad y de otras actividades sostenibles
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previstos en la ordenación general
- Contribuir a la obtención de los Sistemas Generales, en especial el viarios, resolviendo las conexiones del sector con el mismo
- Resolver la dotación de infraestructuras y las conexiones a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Las edificaciones y viarios interiores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Ordenación del uso básico residencial y localización de equipamientos de barrio en la proximidad del corredor verde, como zona verde vinculante del sector y en relación con el sistema general de espacios libres SGEL 04.01
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario, SGC 04.01, que se realizará con carácter simultáneo a la actuación en el tramo afectado.
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES
- El trazado del viario distribuidor interior se ajustará en lo posible a los caminos existentes
- El loteo de parcelas resultantes se situará entre los 1000 y 2000 m2 de superficie
- Utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 04.04 GOYENA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 469.236 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 225

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1420
Edificabilidad total: 66.632 m²
Edificabilidad residencial: 33.750 m²
Mínima edificabilidad VPO: 10.125 m²

Área de reparto: AR. SU.04 Aprovechamiento medio: 0,189701

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	80,00	Turístico:	0,00
Terciario:	20,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 26,22 (%) 123.034m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 333
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 3º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCION
- El sector se encuentra delimitado al norte por la AP-4, al Sur por la carretera al Pedroso y al Oeste por el sector SU-04.03. La topografía decrece en dirección al este
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales. Se contabilizan 58 parcelas entre rústicas y urbanas, en las que se encuentran 56 edificaciones de las que 51 se encuentran destinadas a viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras resulta insuficiente.

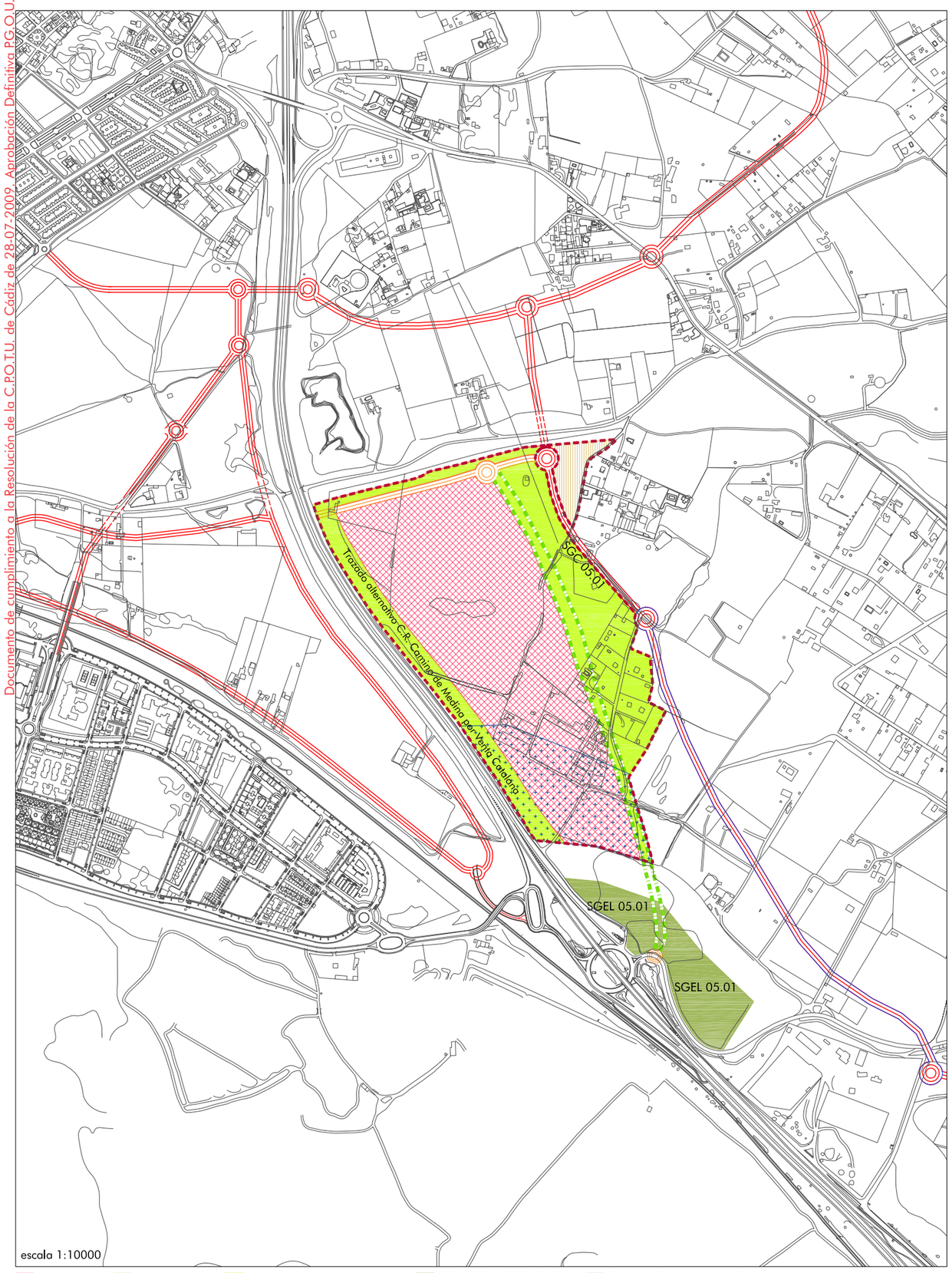
OBJETIVOS
- Potenciar el valor posicional de sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad
- Regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes
- Dotar al sector de usos compatibles con el residencial con el desarrollo de actividades terciarias y de industria de baja intensidad.
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general
- Contribuir a la obtención de los sistemas Generales Viarios, resolviendo las conexiones del sector con los mismos
- Resolver la dotación de infraestructuras y la conexión a redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Ordenación del uso básico residencial y localización de equipamientos de barrio en la proximidad del corredor verde, como zona verde vinculante del sector y en relación con el sistema general de espacios libres SGEL 04.01
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario, SGC 04.01, que se realizará con carácter simultáneo a la actuación en el tramo afectado.

RECOMENDACIONES
- El trazado del viario distribuidor interior se ajustará en lo posible a los caminos existentes
- El loteo de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m2 de superficie
- Utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva PG.O.U.



TERCIARIO | RESIDENCIAL | ZONA VERDE VINCULANTE | SSGG ESPACIOS LIBRES | ZONA INFLUENCIA COSTAS

SU 05.01 CASINES NORTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
Superficie aproximada total: 361.629 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 24
Área de reparto: AR. SU.05 Aprovechamiento medio: 0,445232

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,3690
Edificabilidad total: 133.441 m²
Edificabilidad residencial: 3.600 m²
Mínima edificabilidad VPO: 1.080 m²

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	10,00	Turístico:	0,00
Terciario:	90,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 27,82 (%) 100.614 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 657
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2° BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACIÓN
Iniciativa: PÚBLICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCION

- El sector se sitúa en un importante y estratégico enclave de la Bahía, en el que se cruzan la autovía A-4 con la antigua N-IV. Se encuentra delimitada al norte por la por la A-4 y al Este por nuevo distribuidor viario del Marquesado - Puerto Real y la topografía decrece en dirección al sur-este
- Presenta una estructura de la propiedad concentrada. Se trata de 13 fincas donde existen 16 edificaciones y de ellas 3 destinadas a vivienda. Carece casi en su totalidad de infraestructuras.

OBJETIVOS

- Formación de un parque comercial y de servicios complementarios a otros usos terciarios previstos en el municipio
- Resolver el tratamiento del nuevo borde urbano hacia la A-4 a su paso por Puerto Real
- Proporcionar una relación directa y accesible para peatones y bicicletas hacia el Parque Natural de la Bahía de Cádiz, completando el enlace y glorieta del Hospital y mejorar la distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general
- Contribuir a la obtención del sistema general viario, resolviendo las conexiones del sector
- Se incluye la obtención del sistema general de espacios libres SGEL 05.01y del sistema general viario SGC 05.01, (tramo correspondiente del Distribuidor Marquesado - Puerto Real)
- Dotar al sector de infraestructuras adecuadas y de su conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

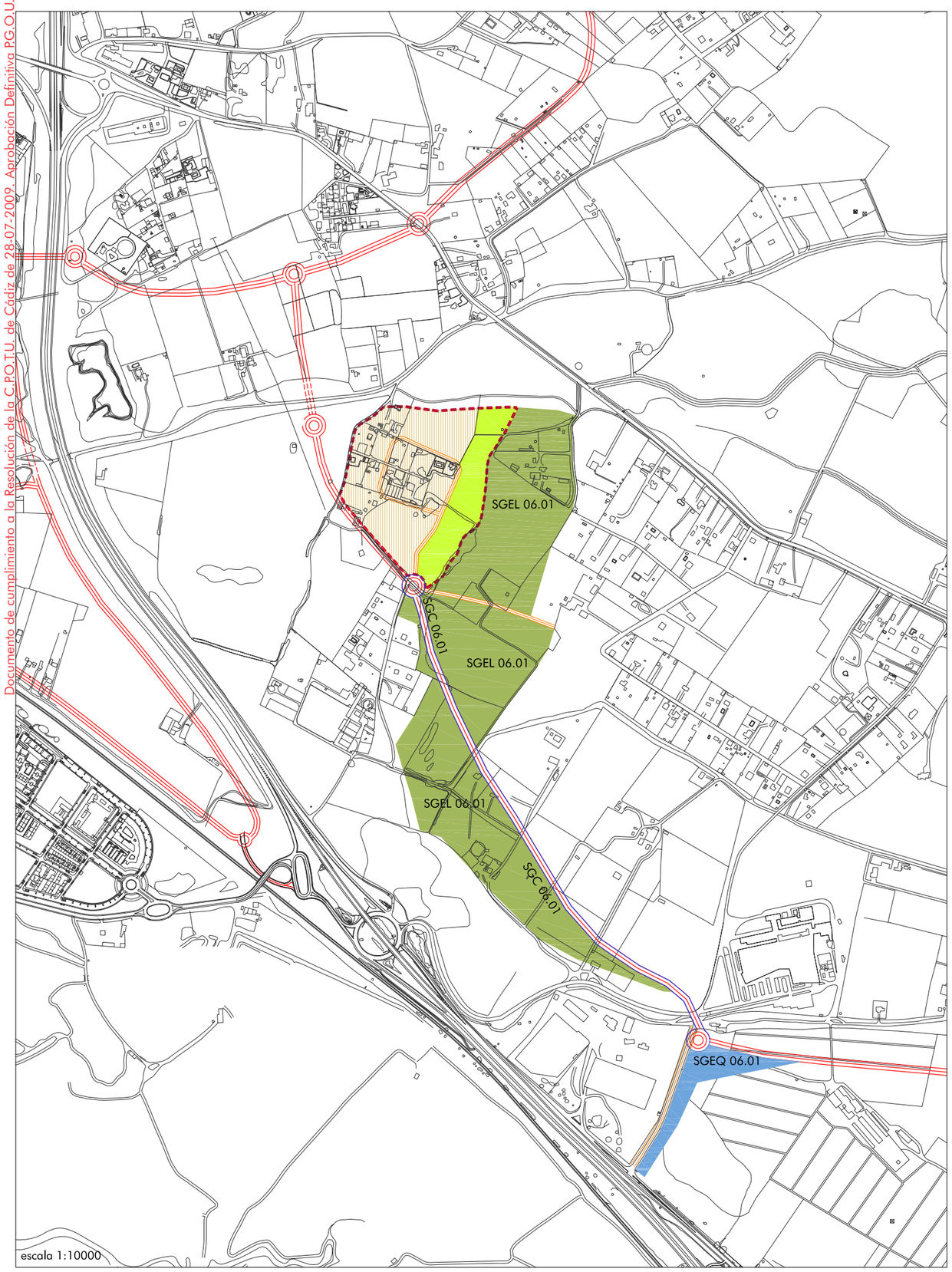
CRITERIOS VINCULANTES

- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección. El cruce de viario de la vía pecuaria se hará a distinto nivel para atenuar la afección longitudinal a la misma, concretándose su diseño en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- La zona verde vinculante y colindante a la A-4 se afectará, una vez obtenida por la gestión urbanística del planeamiento de desarrollo del sector, al dominio público pecuario y para completar el trazado alternativo a la CR Camino de Medina, (por venta Catalana) y quedando suspendida la ordenación urbanística hasta que no se resuelva positivamente el expediente con el trazado alternativo para dicho tramo de vía pecuaria.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- La ordenación deberá mantener la distribución de usos, 90% terciario y 10% residencial, teniendo en cuenta la zona verde vinculante y su relación con el sistema general de espacios libres SGEL 05.01 y yacimientos arqueológicos inventariados.
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de enlace con el sistema general viario SGC 05.01, que deberá ejecutarse de forma simultánea con la actuación en el tramo correspondiente del sector
- El coeficiente de edificabilidad del uso básico será de 0,40 m2 / m2 y en el residencial a razón de 150 m2 por vivienda
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES

- Tratamiento paisajístico del enlace sobre la antigua N-IV que permita conectar en solución de continuidad el sistema de corredores verdes con el Parque Natural de la Bahía de Cádiz
- Localización de equipamientos en la proximidad de los corredores verdes
- Utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 06.01 QUIJADA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 91.347 m²
Densidad: 6 viv/h
N° máximo de viviendas: 49

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 10.596 m²
Edificabilidad residencial: 7.350 m²
Mínima edificabilidad VPO: 2.205 m²

Área de reparto: AR. SU.06 Aprovechamiento medio: 0,168528

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 27,64 (%) 25.248m²
N° mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 53
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2° BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCION
- El sector se encuentra delimitado al norte por la vía pecuaria Cañada Real d4el Camino de Paterna, al sur por nuevo distribuidor viario del Marquesado - Puerto Real y sistema general de espacios libres SGEL 06.01
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología. Son 16 parcelas con 16 edificaciones dedicadas a viviendas. La dotación actual de infraestructuras resulta manifiestamente insuficiente

OBJETIVOS
- Mejorar la distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad del sector y regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes
- Dotar al sector de usos residenciales de baja densidad que puedan compatibilizar la actividad agrícola de explotación familiar
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general y la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 06.01, de equipamientos SGEC 06.01 y Viario SGC 06.01, resolviendo las conexiones del sector con los mismos
- Resolver adecuadamente la dotación de las infraestructuras y la conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo un sistema de financiación mixta.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de enlace con el sistema general viario SGC 06.01
- La localización de equipamientos de barrio en la proximidad de los corredores verdes. Zona verde vinculante y en relación con el sistema general de espacios libres SGEL 06.01
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES
- Se sugiere una directriz de trazado del viario distribuidor interior
- El loteo de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m2
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 06.02 TORREALTA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 434.083 m²
Densidad: 6 viv/h
N° máximo de viviendas: 234

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 50.354 m²
Edificabilidad residencial: 35.100 m²
Mínima edificabilidad VPO: 10.530 m²

Área de reparto: AR. SU.06 Aprovechamiento medio: 0,168528

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 43.408m²
N° mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 252
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2° BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCION
- El sector se encuentra delimitada al norte por la carretera del Pedroso A-408, al oeste por el sistema general de espacios libres SGEL 06,01y al sur y este por los sectores SU-06.03 y SU 06.04. La topografía decrece en dirección al sur
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología. Son 88 parcelas donde existen 94 edificaciones y de ellas 86 son viviendas de diferentes tipo y en el resto se desarrollan actividades terciarias de diferentes tipos.
- Dispone de infraestructuras de agua potable, energía eléctrica y telefonía, aunque la dotación actual resulta manifiestamente insuficiente

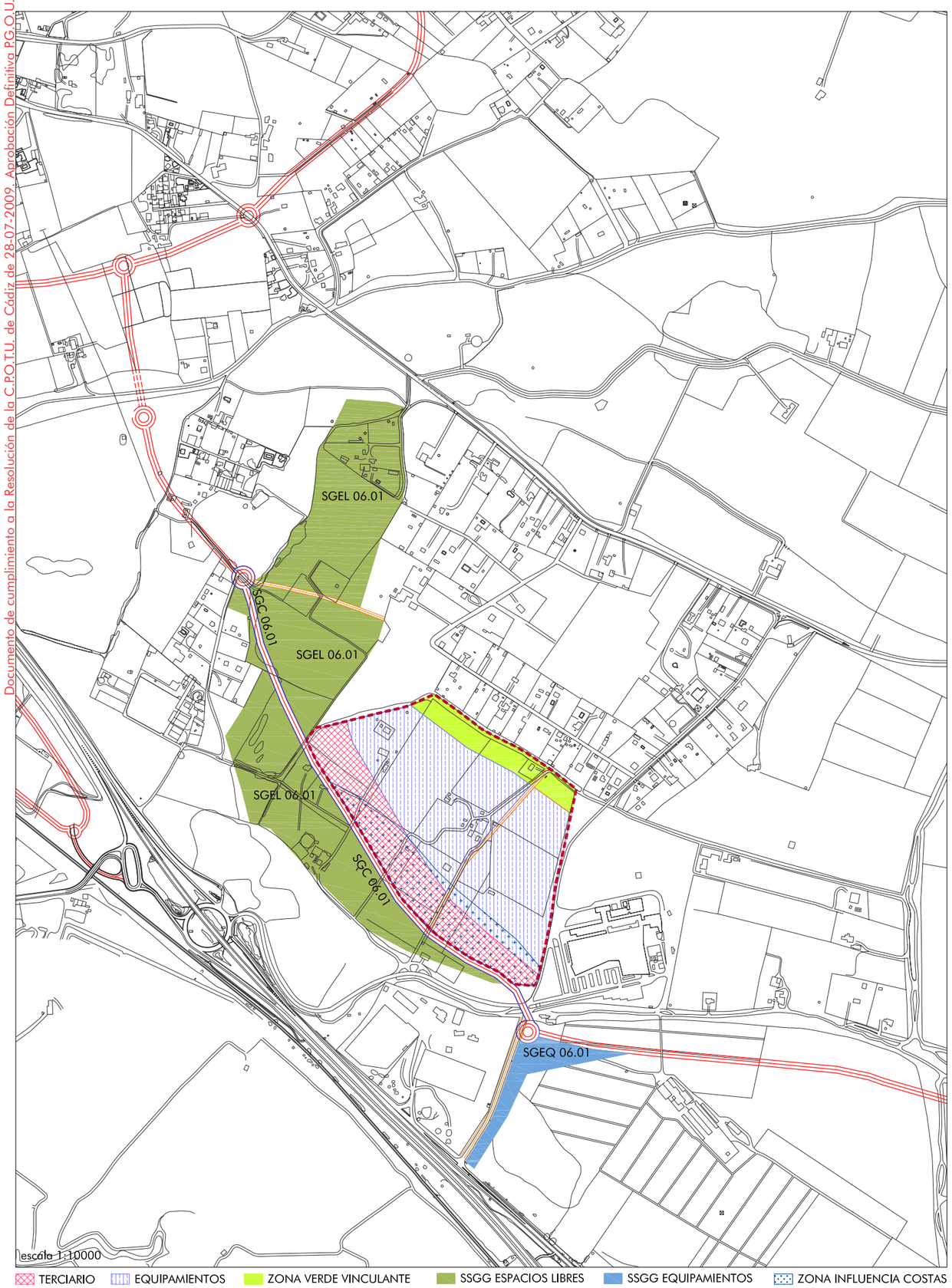
OBJETIVOS
- Potenciar el valor posicional de sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad y regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes
- Dotar al sector de usos residenciales de baja densidad que puedan compatibilizar la actividad agrícola de explotación familiar
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general y la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 06.01, de equipamientos SGEC 06.01 y Viario SGC 06.01, resolviendo las conexiones del sector con los mismos
- Dotar al sector de infraestructuras adecuadas y de su conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental. .
- El uso básico residencial de baja densidad, 6 viv/ha , con una edificabilidad media de 150 m2 por vivienda
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario
- La localización de equipamientos de barrio en la proximidad de los corredores verdes. Zona verde vinculante
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES
- Se sugiere una directriz de trazado del viario distribuidor interior y ajustada a los caminos existentes
- El loteo de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m2 de superficie
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano
- En el límite del suelo urbanizable colindante con la vía pecuaria donde existen construcciones ocupando la misma, deberá existir la coordinación necesaria entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 06.03 TORREBAJA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: DOTACIONAL
Superficie aproximada total: 208.295 m²
Densidad: 0 viv/h
Nº máximo de viviendas: 0

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2900
Edificabilidad total: 60.406 m²
Edificabilidad residencial: 0 m²
Mínima edificabilidad VPO: 0 m²

Área de reparto: AR. SU.06 Aprovechamiento medio: 0,168528

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	0,00	Turístico:	0,00
Terciario:	40,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	60,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 20.830m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 302
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 0 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: MIXTA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

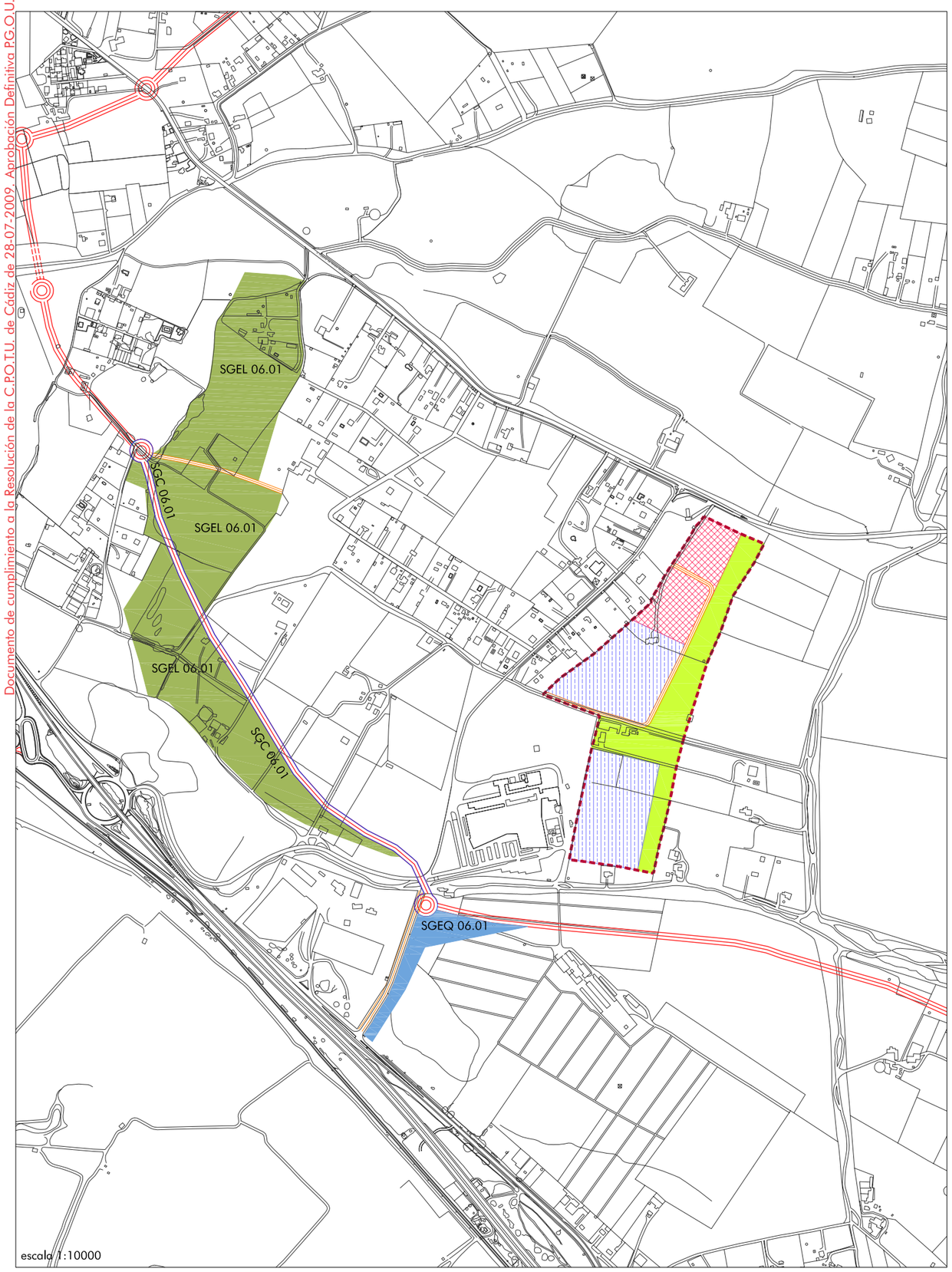
DESCRIPCION
- El sector se encuentra delimitado por el sector SU 06.02 de Torrealta, Hospital Universitario y el futuro Distribuidor Marquesado-Puerto Real y por el sistema general de espacios libres SGEL 06,01 al sur. La topografía decrece en dirección sur
- De la estructura de la propiedad destacar que se contabilizan 12 parcelas donde existen 11 edificaciones y de ellas 9son viviendas de diferentes tipos.

OBJETIVOS
- Se trata de completar el equipamiento metropolitano del Hospital con otras dotaciones comunitarias de interés público y social, aunque puedan realizarse desde la gestión privada. El resto de la superficie se dedicará a los usos terciarios
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general y la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 06.01, de equipamientos SGEC 06.01 y Viario SGC 06.01, resolviendo las conexiones del sector con los mismos
- Potenciar el valor posicional de sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad
- Resolver las carencias de Infraestructura y la conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección. El cruce de viario de la vía pecuaria se hará a distinto nivel para atenuar la afección longitudinal a la misma, concretándose su diseño en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- El uso dotacional, al menos en el 60% de la superficie, el resto para usos terciarios, excluyéndose el residencial
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario, SGC 06.01, que se deberá realizar de forma simultánea en el tramo correspondiente.
- La ordenación incluirá la zona verde interior cuya situación es vinculante.
- El coeficiente de edificabilidad en el uso dotacional será de 0,25 m2/m2 y en el uso terciario de 0,35 m2/m2

RECOMENDACIONES
- Se sugiere una directriz de trazado del viario distribuidor interior. La distribución de los usos en los planos de ordenación es indicativa
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 06.04 ENTORNO HOSPITAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: DOTACIONAL
Superficie aproximada total: 146.309 m²
Densidad: 0 viv/h
Nº máximo de viviendas: 0

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2900
Edificabilidad total: 42.430 m²
Edificabilidad residencial: 0 m²
Mínima edificabilidad VPO: 0 m²

Área de reparto: AR. SU.06 Aprovechamiento medio: 0,168528

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	0,00	Turístico:	0,00
Terciario:	40,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	60,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 30,99 (%) 45.341m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 212
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 0 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: MIXTA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

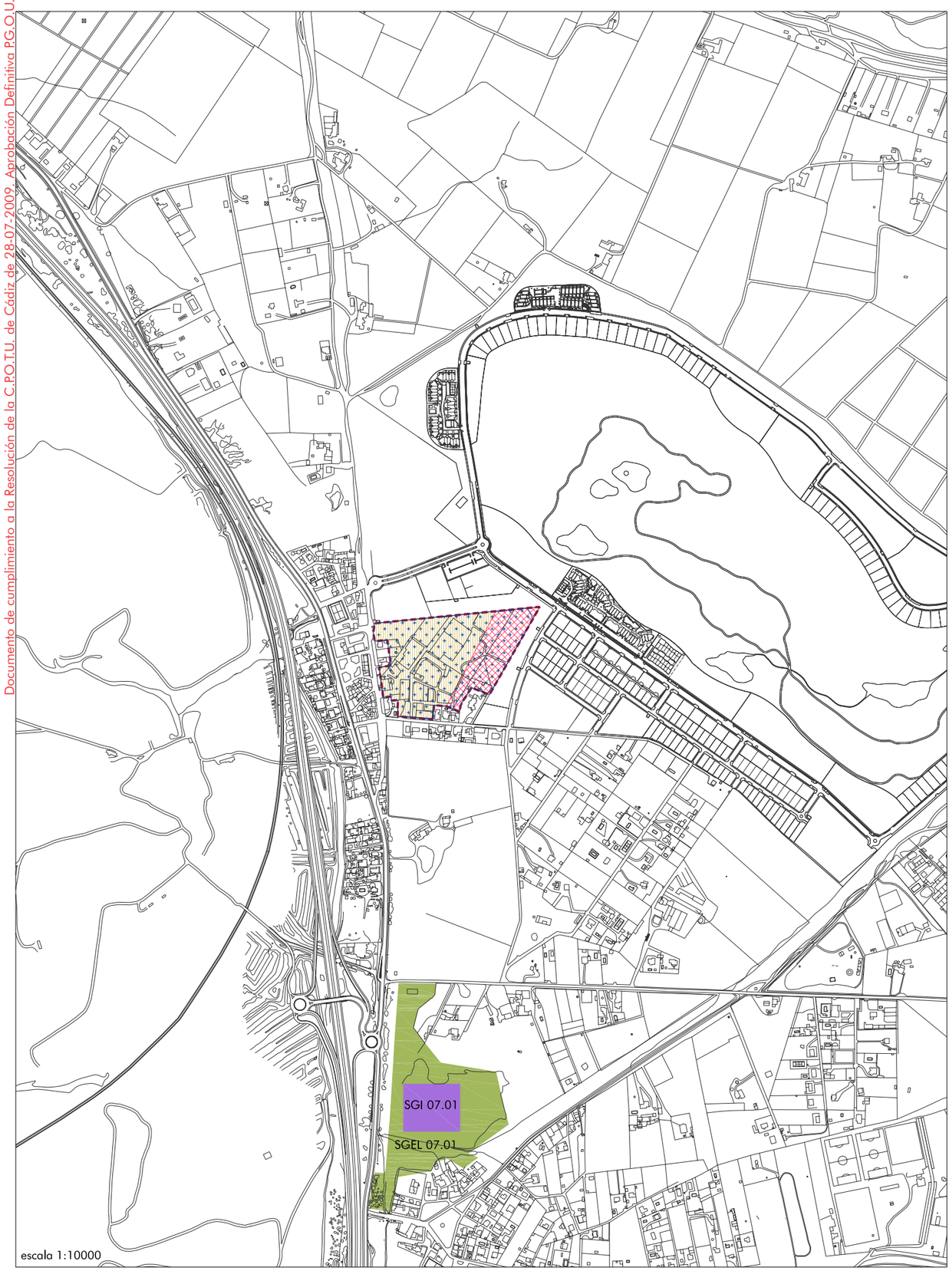
DESCRIPCION
- El sector se encuentra delimitado por el sector SU 06.02 de Torrealta y el Hospital Universitario. Tiene acceso desde la carretera del Pedroso A-408 y el futuro Distribuidor Marquesado-Puerto Real.
- De la estructura de la propiedad destacar que se han contabilizado 12 fincas donde existen 4 edificaciones y de ellas 3 son viviendas.

OBJETIVOS
- Se trata de completar el equipamiento metropolitano del Hospital con otras dotaciones comunitarias de interés público y social, aunque puedan realizarse desde la gestión privada. El resto de la superficie se dedicará a los usos terciarios
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general y la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 06.01, de equipamientos SGEC 06.01 y Viario SGC 06.01, resolviendo las conexiones del sector con los mismos
- Resolver adecuadamente la dotación de infraestructuras y la conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área , descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- El uso dotacional, al menos en el 60% de la superficie, el resto para usos terciarios, excluyéndose el residencial
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario, SGC 06.01, que se deberá realizar de forma simultánea en el tramo correspondiente.
- La ordenación incluirá la zona verde interior cuya situación es vinculante.
- El coeficiente de edificabilidad en el uso dotacional será de 0,25 m2/m2 y en el uso terciario de 0,35 m2/m2

RECOMENDACIONES
- Se sugiere una directriz de trazado del viario distribuidor interior. La distribución de los usos en los planos de ordenación es indicativa
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 07.01 VIVEROS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 52.700 m²
Densidad: 20 viv/h
N° máximo de viviendas: 74

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,3180
Edificabilidad total: 16.759 m²
Edificabilidad residencial: 8.880 m²
Mínima edificabilidad VPO: 2.664 m²

Área de reparto: AR. SU.07 Aprovechamiento medio: 0,267092

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	70,00	Res. Unifamiliar:	0,00	Turístico:	0,00
Terciario:	30,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 5.270m²
N° mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 85
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00(%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2° BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: PUBLICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

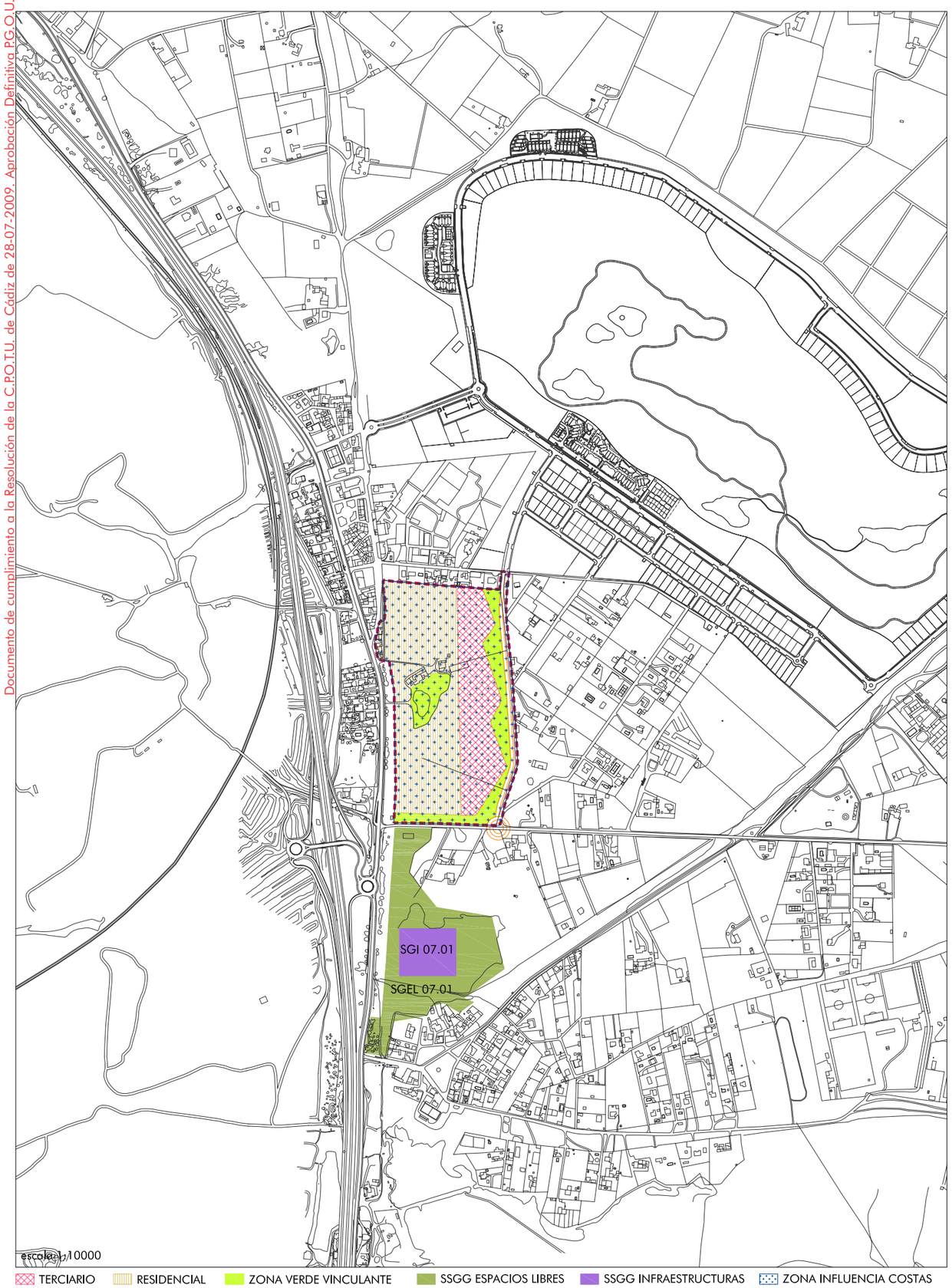
DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado al norte y al oeste por los terrenos dedicados a la actual urbanización del golf de Villanueva y por el suelo urbano del Barrio Jarana en el resto del perímetro.
- En la actualidad los terrenos se encuentran ocupados por las instalaciones de los Viveros, presentándose como oportunidad para el crecimiento urbano residencial y terciario del nuevo núcleo de Jarana.

OBJETIVOS:
- La formación de un conjunto residencial y de usos terciarios, colindante a los equipamientos de Villanueva y que cuente con suficiente reserva de suelo para los espacios libres públicos.
- Resolver convenientemente el perímetro de contacto de este sector con sus limites, creando una adecuada transición entre la edificación existente del núcleo urbano de Jarana y las nuevas parcelas residenciales y de equipamiento generadas en la ejecución del golf de Villanueva.
- Garantizar la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 07.01 y de infraestructuras SGI 07.01

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- La reserva mínima del 30 % de la superficie edificable para usos Terciarios y la situación de las parcelas residenciales próximas a las del Barrio Jarana, con dimensiones proporcionales a las existentes y una intensidad de 20 viv/ha.
- La reserva de suelo para una nueva zona de esparcimiento y ocio que acompañe a los usos terciarios propuestos y que se conecte con los espacios libres previstos en el sector colindante SU.07.02.
- Tipología residencial en vivienda Plurifamiliar, tamaño medio de 120 m2 y tres plantas de altura máxima. En las edificaciones de usos terciarios con un índice de edificabilidad de 0,50 m2 techo /m2 suelo, la altura máxima será de tres plantas.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Disponer una zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viarios nuevos y los existentes.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación, permitiéndose adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva PG.O.U.



SU 07.02 ACARIGÜA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 130.311 m²
Densidad: 20 viv/h
Nº máximo de viviendas: 182

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,3180
Edificabilidad total: 41.439 m²
Edificabilidad residencial: 21.840 m²
Mínima edificabilidad VPO: 6.552 m²

Área de reparto: AR. SU.07 Aprovechamiento medio: 0,267092

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Plurifamiliar: 70,00 Res. Unifamiliar: 0,00 Turístico: 0,00
Terciario: 30,00 Industrial: 0,00 Dotacional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
Mínimo cesión de espacios libres: 16,19 (%) 21.097m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 207
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACION
Iniciativa: PUBLICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

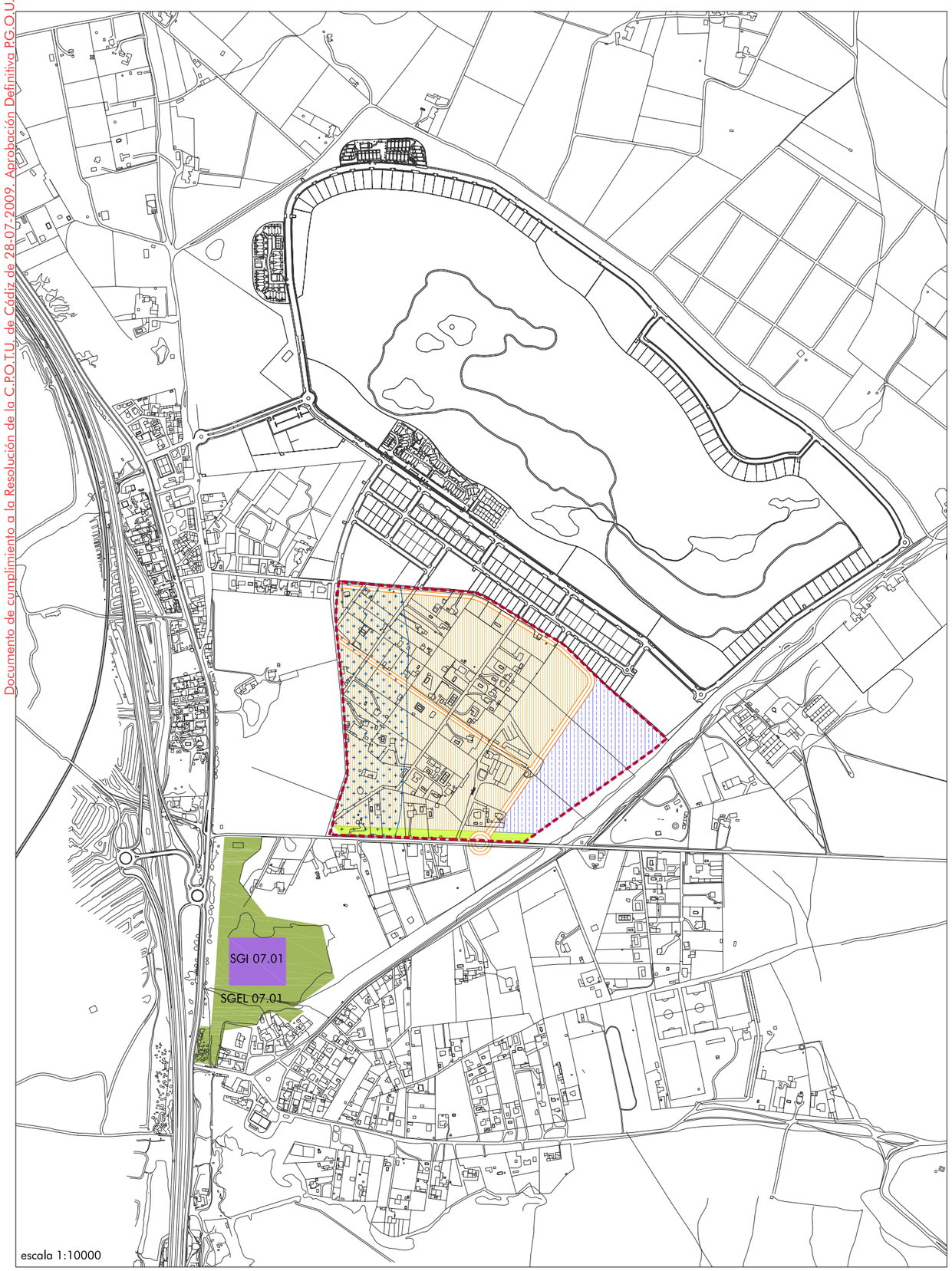
DESCRIPCIÓN:
- La finca Acarigua se encuentra delimitada entre el núcleo de Jarana, antigua carretera C-N IV y el Cordel de El Puerto Sta. María a San Fernando, carretera de Malas Noches y la parcelación del Pinar del Francés y Villanueva.
- En la actualidad la finca dispone de la casa principal, alguna vegetación y arbolado, encontrándose dedicada a cultivos agrícolas.

OBJETIVOS:
- La formación de un conjunto residencial y de usos terciarios integrado con el Barrio de Jarana, con la nueva urbanización de Villanueva y con el asentamiento diseminado colindante.
- Se trata además de una buena oportunidad de actuación urbanística, dado su emplazamiento en la formación del nuevo núcleo de Jarana – Meadero, por lo que debe constituir también la reserva de suelo para los equipamientos principales del conjunto y de los espacios libres públicos, como definidores de la estructura del nuevo núcleo urbano.
- Garantizar la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 07.01 y de infraestructuras SGI 07.01

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- La nueva ordenación deberá cumplir los objetivos propuestos para el sector, generando una nueva zona de esparcimiento y ocio que acompañe a las zonas verdes y al uso terciario que como mínimo supondrá el 30 % de la edificabilidad máxima.
- Deberá tenerse en cuenta la ordenación prevista del sector para garantizar la conexión con los sectores colindantes, en especial respecto al viario y situación de los espacios libres públicos.
- La intensidad en el uso residencial será de 20 viv /ha y la tipología edificatoria de vivienda Plurifamiliar, tamaño medio de 120 m2 y tres plantas de altura máxima. En las edificaciones de usos terciarios con un índice de edificabilidad de 0,50 m2 techo /m2 suelo, la altura máxima será de tres plantas.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Disponer una zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viarios nuevos y los existentes. Incluir en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación, permitiéndose adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 07.03 PINAR DEL FRANCÉS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 278.547 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 150

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 32.311 m²
Edificabilidad residencial: 22.500 m²
Mínima edificabilidad VPO: 6.750 m²

Área de reparto: AR. SU.07 Aprovechamiento medio: 0,267092

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 27.855m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 161
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:

- Sector delimitado por la nueva urbanización del golf de Villanueva, la cañada Real Camino Ancho y por la carretera de Malas Noches y la finca Acarigüa, (sector SU. 07.02).
- En gran parte está constituida por el asentamiento diseminado de la parcelación del Pinar del Francés o de Villanueva. El tamaño medio de las parcelas es de 2.500 m2 y la tipología de las edificaciones existentes es de vivienda aislada de una planta, conservando la vegetación y arbolado en el resto.

OBJETIVOS:

- La formación de una nueva zona residencial, correctamente equipada y que cuente con suficiente reserva de suelo para la ejecución de espacios libres públicos, a partir de la estructura de la parcelación existente.
- La reserva de suelo suficiente para un nuevo equipamiento deportivo, a localizar en el limite del sector con la Cañada Real Camino Ancho, superficie aproximada 47.500 m2.
- Garantizar la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 07.01 y de infraestructuras SGI 07.01

CRITERIOS VINCULANTES:

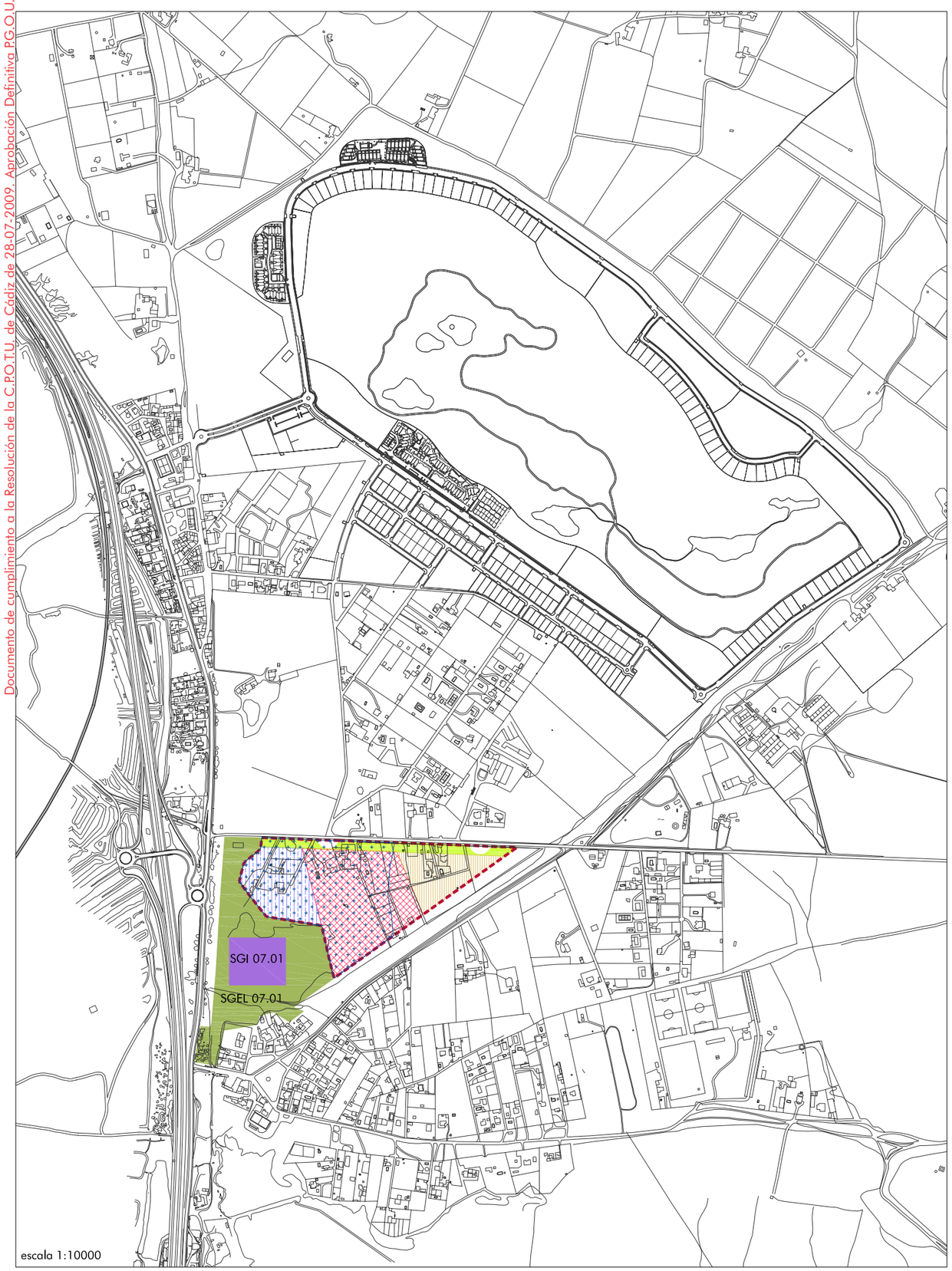
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- El viario principal de la ordenación prevista se considera vinculante en el planeamiento de desarrollo del sector, debiendo asegurar una correcta conexión con la carretera de Malas Noches y el núcleo urbano de Barrio Jarana.
- En la ordenación del sector deberá mantenerse en la medida de lo posible la estructura parcelaria existente, alternando zonas residenciales con zonas verdes que conecten el sector SU. 07.02 con el nuevo equipamiento deportivo propuesto. El uso básico es el residencial de baja intensidad, 6 viv/ha aplicable a toda la superficie del sector. Se incluye además el uso terciario en proporción al 10% de la superficie total.
- Disponer una franja de zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección del nuevo sistema viario y en especial de los existentes como la Carretera de Malasnoches.
- Tipología residencial en vivienda unifamiliar aislada en parcela de superficie mínima de 1.000 m2, superficie construida por vivienda media de 150 m2 y dos planta de altura máxima. Se admitirán también otras tipologías que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, en parcela de superficie mínima de 2.000 m2 para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada.

RECOMENDACIONES:

- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Incluir en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación, permitiéndose adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



TERCIARIO EQUIPAMIENTOS RESIDENCIAL ZONA VERDE VINCULANTE SSGG ESPACIOS LIBRES SSGG INFRAESTRUCTURAS ZONA INFLUENCIA COSTAS

SU 07.04 MALASNOCHES E1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
Superficie aproximada total: 89.237 m²
Densidad: 20 viv/h
Nº máximo de viviendas: 36

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,4600
Edificabilidad total: 41.049 m²
Edificabilidad residencial: 5.353 m²
Mínima edificabilidad VPO: 1.606 m²

Área de reparto: AR. SU. 07 Aprovechamiento medio: 0,267092

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	20,00	Turístico:	0,00
Terciario:	80,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 8.924 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 205
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- El sector se encuentra delimitado por la carretera de Malas Noches, la cañada real del Camino Ancho y por los sistemas generales propuestos de espacios libres e infraestructuras, entre la antigua carretera N-IV y el núcleo rural del Meadero de la Reina.
- En la actualidad coexisten edificaciones aisladas en parcelaciones con fincas abandonadas de mayor tamaño. Se trata también de los terrenos de cota inferior de todo el área e inundable por escorrentías desde el resto.

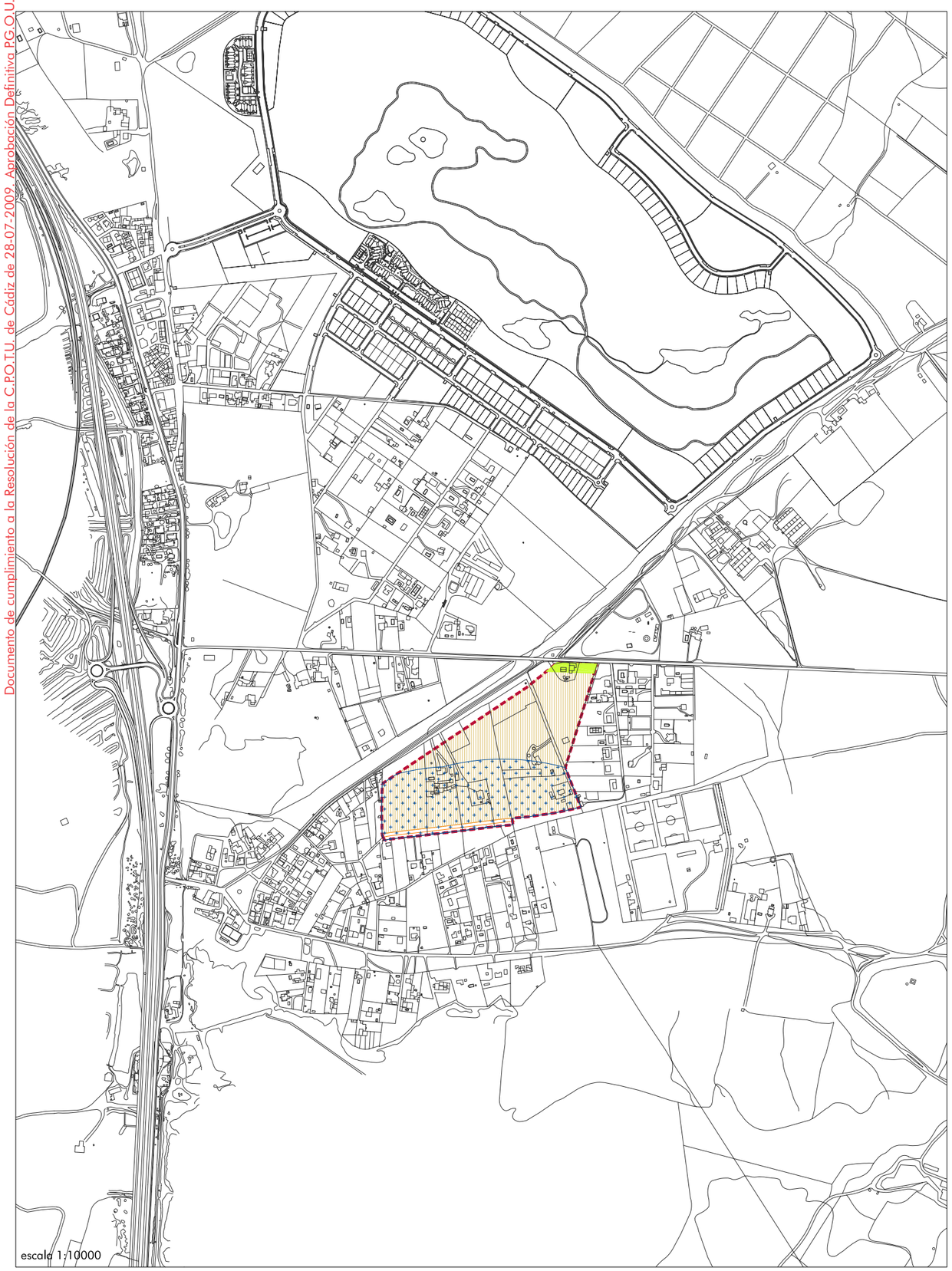
OBJETIVOS:
- Se considera como objetivo de la ordenación propuesta para toda la zona, como el emplazamiento estratégico de nuevos usos terciarios, así como la posibilidad de integración del conjunto en la ciudad Bahía.
- La formación de un nuevo núcleo de actividad terciaria entorno a la carretera de Malas Noches, donde se concentren actividades de tipo comercial e industria ligera, acompañado de zona residencial y equipamiento, resolviendo convenientemente la conexión entre los nuevos sectores colindantes y el núcleo rural de la Barriada del Meadero de la Reina.
- Garantizar la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 07.01 y de infraestructuras SGI 07.01

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- En el planeamiento de desarrollo la ordenación deberá garantizar la adecuada conexión con los sectores colindantes, teniendo en cuenta el sistema viario previsto y la disposición de los usos terciarios en una proporción no inferior al 80 % de la edificabilidad total. En el 20% de superficie restante el uso previsto es el residencial de 20 viv/ha de intensidad.
- La reserva de una franja de zona verde, de dimensión apropiada, como espacio de protección de la carretera de Malas Noches.
- La intensidad de uso de las edificaciones de usos terciarios será de 0,50 m2 techo /m2 suelo, con tres plantas de altura máxima. La tipología residencial será en vivienda unifamiliar aislada en parcela de 400 m2 de superficie mínima, con una superficie construida media de 150 m2 y dos plantas de altura. Se admitirán también otras tipologías que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, en parcela de superficie mínima de 2.000 m2 para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Disponer las zonas verdes como espacio de protección de los viarios nuevos y los existentes. Incluir en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación, permitiéndose adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



RESIDENCIAL ZONA VERDE VINCULANTE ZONA INFLUENCIA COSTAS

SU 08.01 MALASNOCHES E2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 96.112 m²
Densidad: 6 viv/h
N° máximo de viviendas: 52

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1268
Edificabilidad total: 12.187 m²
Edificabilidad residencial: 7.800 m²
Mínima edificabilidad VPO: 2.340 m²

Área de reparto: AR. SU.08 Aprovechamiento medio: 0,190897

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 9.611m²
N° mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 61
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2° BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado por la cañada Real Camino Ancho y la carretera de Malas Noches, así como por las parcelaciones agrícolas y residenciales de la Barriada del Meadero de la Reina en el resto del perímetro.
- De la situación actual destacar las características del tamaño de las parcelas y su escasa ocupación por edificaciones.

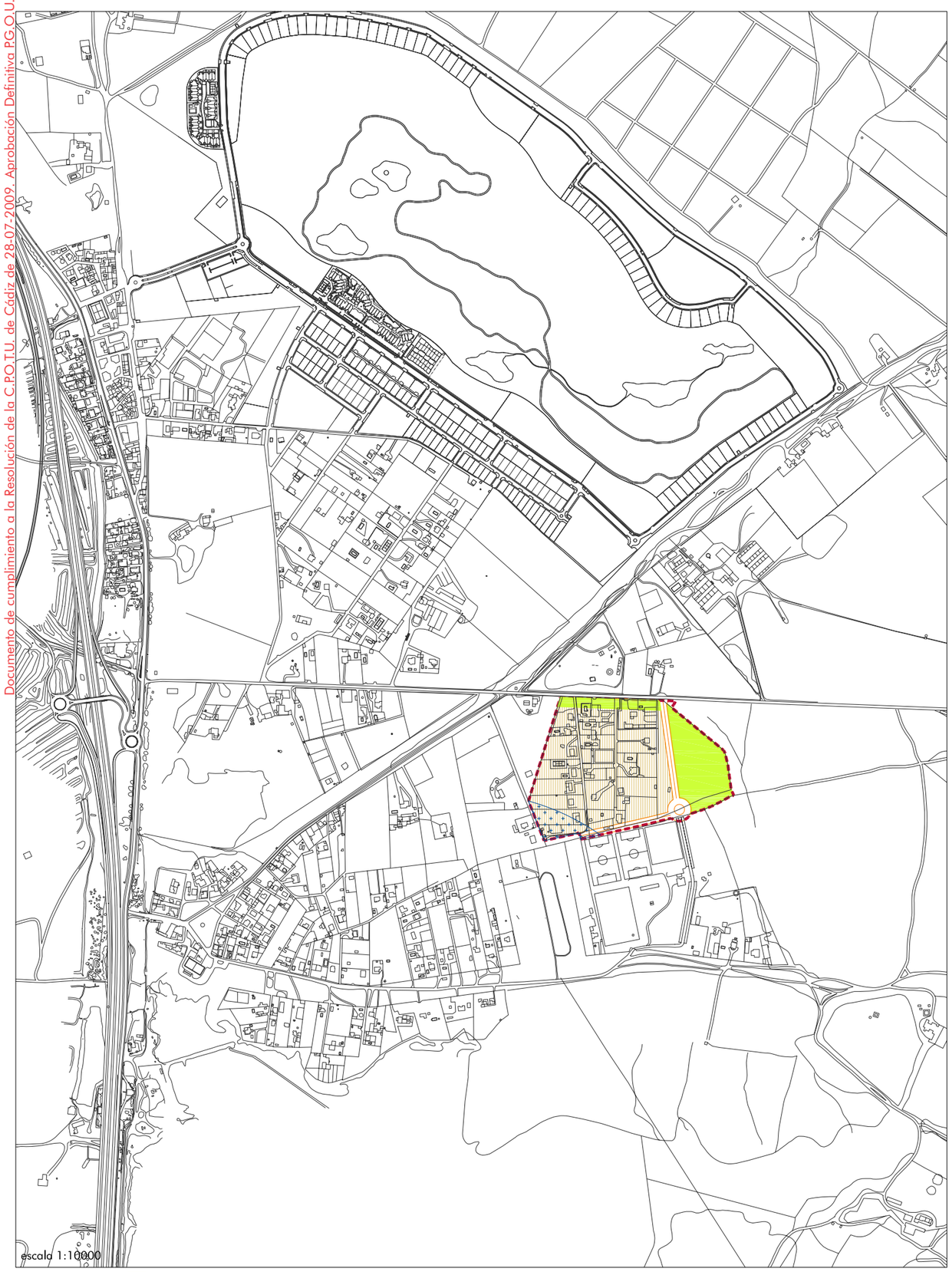
OBJETIVOS:
- Generar una trama ordenada de parcelas de dimensión considerable, con edificación en baja densidad y de una sola altura, que sea compatible con el aprovechamiento agrícola y que respete la vegetación existente. El uso residencial de baja densidad, 6 viv/ha, será el básico del sector.
- Resolver convenientemente el perímetro de contacto de este sector con la vía pecuaria y con los sectores colindantes.

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- El viario representado en los planos se presenta como vinculante, para asegurar la correcta conexión de este sector con la carretera de Malasnoches y el núcleo rural del Meadero de la Reina.
- Reservar franjas de zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viarios nuevos y de los existentes en especial de la carretera de Malasnoches, así como de la vía pecuaria.
- Tipología residencial en vivienda unifamiliar aislada en parcela de superficie mínima de 1.100 m2, superficie construida por vivienda media de 170 m2 y una planta de altura máxima.
- Contribución a la ejecución del sistema general viario.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.
- En el límite del suelo urbanizable colindante con la vía pecuaria donde existen construcciones ocupando la misma, deberá existir la coordinación necesaria entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 08.02 MALASNOCHES E3

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 97.978 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 53

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1268
Edificabilidad total: 12.424 m²
Edificabilidad residencial: 7.950 m²
Mínima edificabilidad VPO: 2.385 m²

Área de reparto: AR. SU. 08 Aprovechamiento medio: 0,190897

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 22,97 (%) 22.506m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 62
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado por la carretera de Malasnoches que constituye el acceso principal, por el Pinar de los Ojuelos, por las instalaciones deportivas del Cádiz CF y por parcelaciones de carácter rururbano en el resto del perímetro.
- De la situación actual destacar las características de las parcelas y edificaciones destinadas a viviendas, con una urbanización precaria.

OBJETIVOS:
- Completar y ordenar la trama de parcelas existentes, dotándola de accesos e infraestructuras adecuadas, para uso residencial de baja densidad 6 viv/ha, como uso básico del sector.
- Contribución al mantenimiento y conservación del Pinar de los Ojuelos como sistema general de espacios verdes libres.

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Reservar suelo para la conexión entre la carretera de Malasnoches, instalaciones deportivas y red viaria para el acceso desde el núcleo rural del Meadero de la Reina.
- Reserva el suelo más próximo al Pinar de los Ojuelos para zona verde y equipamientos.
- Tipología residencial en vivienda unifamiliar aislada en parcela de superficie mínima de 1.100 m2, superficie construida por vivienda media de 170 m2 y una planta de altura máxima. Se admitirán también otras tipologías que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, en parcela de superficie mínima de 2.000 m2 para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada en dos plantas.
- Contribución a la ejecución del sistema general viario.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Disponer una zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viarios nuevos y los existentes.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



RESIDENCIAL ZONA INFLUENCIA COSTAS

SU 08.03 MEADERO-ROSAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 109.761 m²
Densidad: 6 viv/h
N° máximo de viviendas: 60

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1268
Edificabilidad total: 13.918 m²
Edificabilidad residencial: 10.200 m²
Mínima edificabilidad VPO: 2.700 m²

Área de reparto: AR SU 08 Aprovechamiento medio: 0,190897

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 10.976m²
N° mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 69
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 1° BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado por las cañadas reales del Camino Ancho y del Camino de Medina, así como por las parcelaciones de carácter rururbano en el resto del perímetro, entre el núcleo rural del Meadero de la Reina y las de Malasnoches.
- De la situación actual destacar las características de las 64 parcelas y edificaciones destinadas principalmente a segunda vivienda y disponiendo de una urbanización precaria.

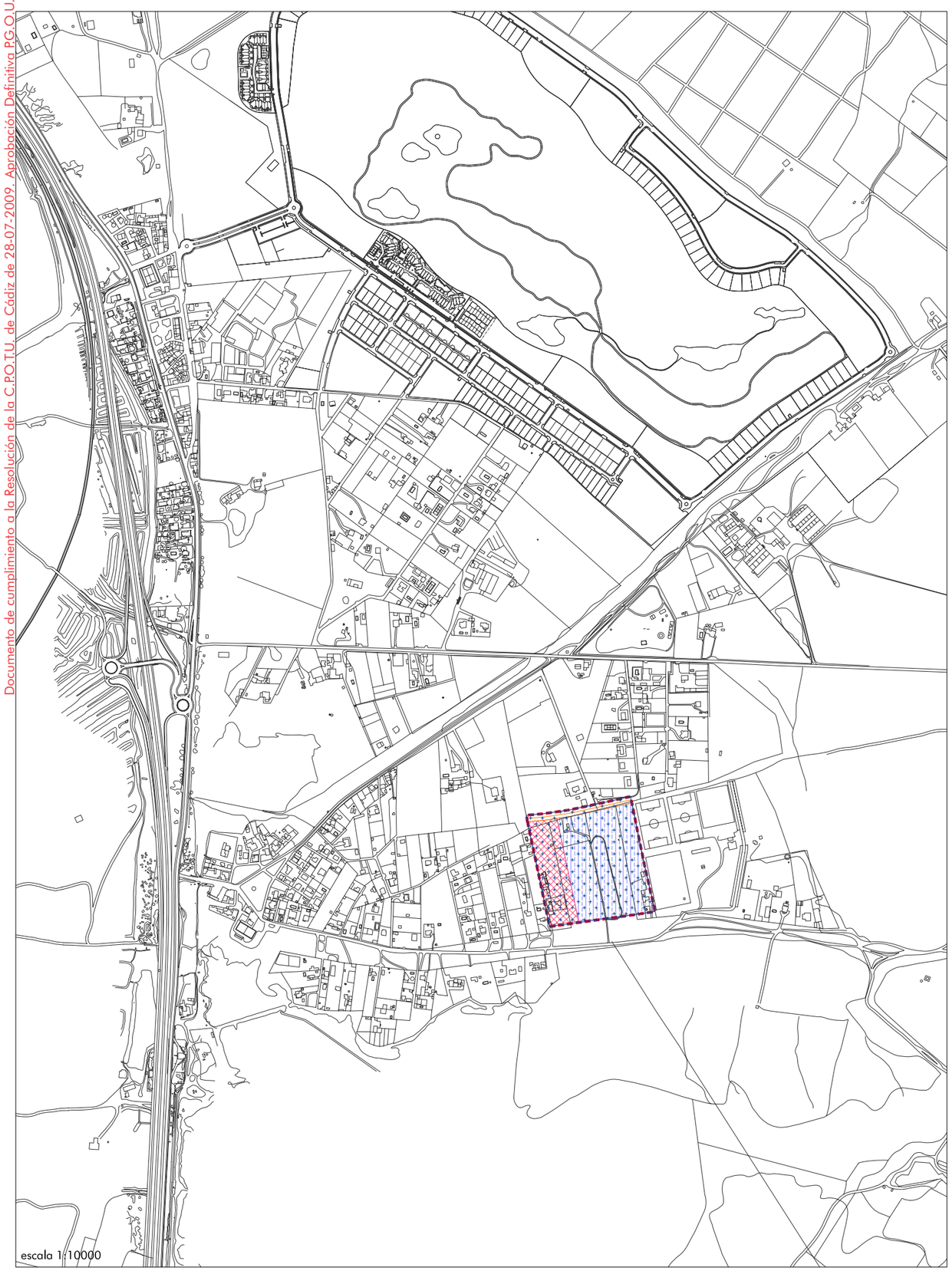
OBJETIVOS:
- Por su emplazamiento en el área del Meadero – Rosal se considera debe contribuir a la vertebración del conjunto, completando y ordenando la trama de parcelas existentes.
- La dotación de nuevos accesos e infraestructuras adecuadas, para el uso residencial de baja densidad 6 viv/ha, considerado como uso básico del sector.

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- Reservar suelo para la conexión entre la carretera de Malasnoches, instalaciones deportivas y red viaria para el acceso desde el núcleo rural del Meadero de la Reina.
- Tipología residencial en vivienda unifamiliar aislada en parcela de superficie mínima de 1.100 m2, superficie construida por vivienda media de 170 m2 y una planta de altura máxima. Se admitirán también otras tipologías que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, en parcela de superficie mínima de 2.000 m2 para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada en dos plantas.
- Contribución a la ejecución del sistema general viario.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Disponer una zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viarios nuevos y los existentes.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.
- En el límite del suelo urbanizable colindante con la vía pecuaria donde existen construcciones ocupando la misma, deberá existir la coordinación necesaria entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 08.04 AMPLIACIÓN ROSAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: DOTACIONAL
Superficie aproximada total: 54.710 m²
Densidad: 0 viv/h
Nº máximo de viviendas: 0

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2800
Edificabilidad total: 15.319 m²
Edificabilidad residencial: 0 m²
Mínima edificabilidad VPO: 0 m²

Área de reparto: AR. SU.08 Aprovechamiento medio: 0,190897

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	0,00	Turístico:	0,00
Terciario:	30,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	70,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 5.471m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 77
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 0 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COOPERACIÓN
Iniciativa: MIXTA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

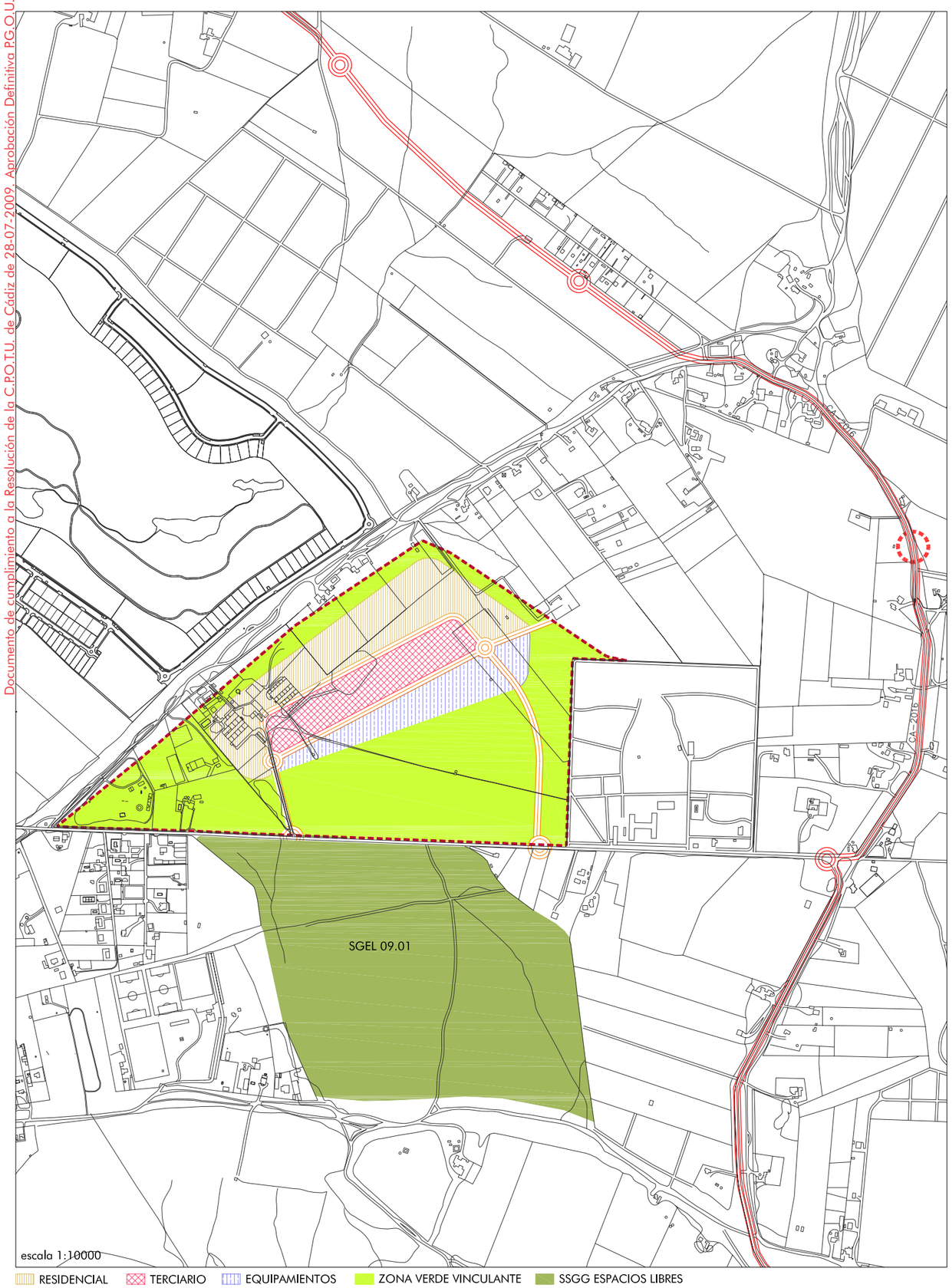
DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado por la cañada real del Camino de Medina, zona deportiva del Cádiz CF y en el resto del perímetro por las parcelaciones de carácter rururbano del Meadero y carretera de Malasnoches.
- De la situación actual destacar que en la mayor parte de la superficie de las parcelas mantienen los usos agrícolas y no existen apenas edificaciones.

OBJETIVOS:
- La ampliación del actual equipamiento deportivo, de carácter metropolitano, resolviendo convenientemente su encuentro con la cañada real Camino de Medina, limite a su vez con el parque natural de la Bahía de Cádiz.
- Completar los usos de equipamiento deportivo, de gestión privada, con otros nuevos de uso terciario en su zona más próxima a la red viaria principal del área del Rosal.

CRITERIOS VINCULANTES:
- El uso básico de equipamiento deportivo y complementario de usos terciarios, (30% de la superficie y edificabilidad de 0,50 m2 / m2).
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989. Se deberá concentrar la edificación de mayor volumen en la zona norte, vinculado al viario de conexión, y reservando de edificación la zona colindante al limite con la cañada real Camino de Medina.
- Contribución a la ejecución del sistema general viario.

RECOMENDACIONES:
- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Disponer una zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viarios nuevos y los existentes.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 09.01 MALASNOCHES W1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 432.821 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 130

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1960
Edificabilidad total: 84.833 m²
Edificabilidad residencial: 19.500 m²
Mínima edificabilidad VPO: 5.850 m²

Área de reparto: AR. SU.09 Aprovechamiento medio: 0,210638

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	50,00	Turístico:	0,00
Terciario:	20,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	30,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 30,00 (%) 129.846m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 424
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

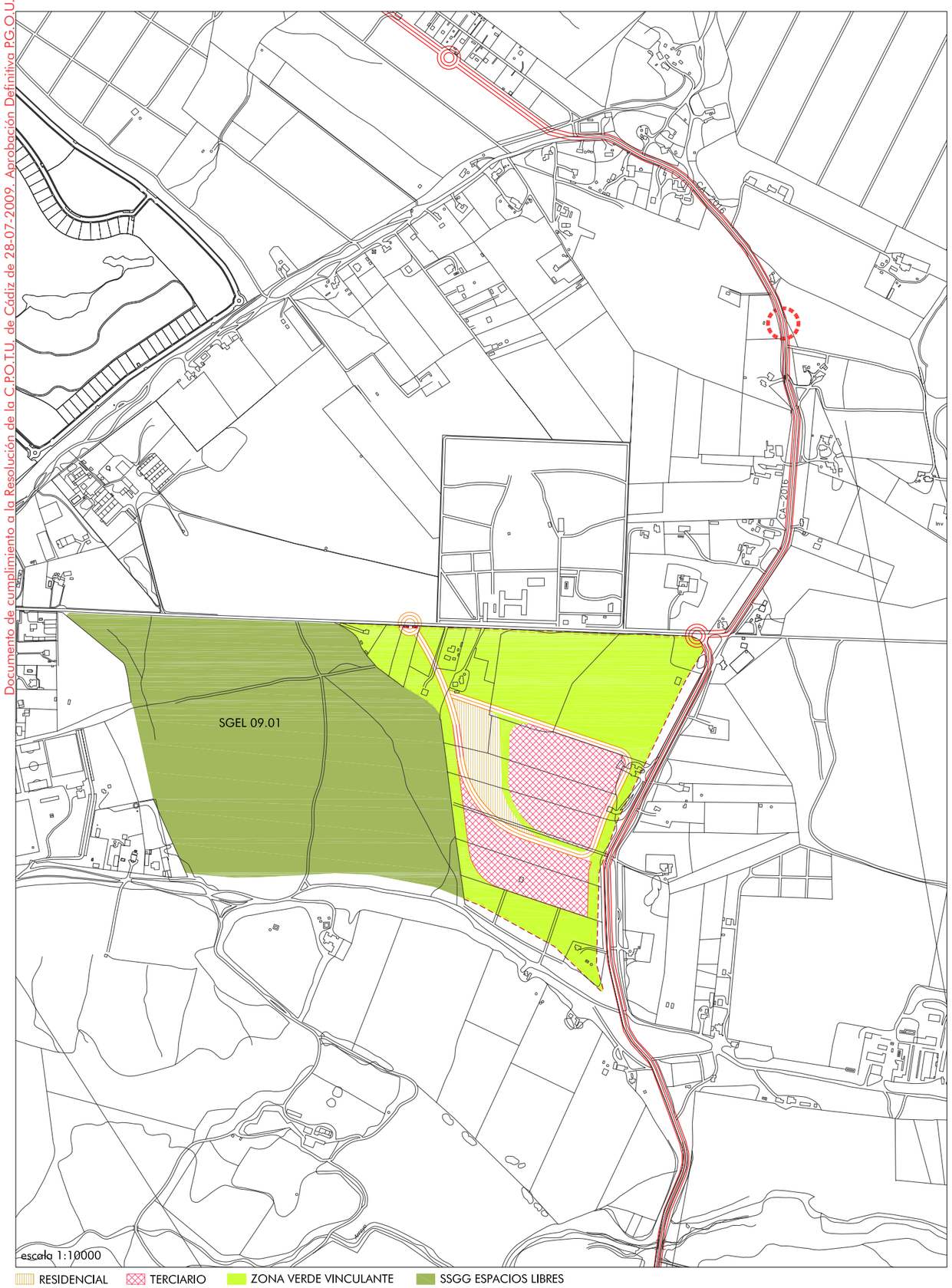
DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado por la carretera de Malas Noches, por las instalaciones militares de la Estación Radio Receptora de la Armada y por la vía pecuaria, Cañada Real del Camino Ancho que la separa de la urbanización del golf de Villanueva y la vía pecuaria del Cordel tercero.

OBJETIVOS:
- La formación de un área de equipamiento de diversos tipos, con usos terciarios y de viviendas, que complete la ordenación de las áreas incluidas en la Zerpla 5. La distribución de la superficie por usos sería del 50 % del residencial de baja densidad, 6 viv/ha, del 20 % de usos terciarios y del 30 % para equipamientos.
- La propuesta de ordenación se generaría a partir de las cañadas y corredores verdes complementarios.

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección. El cruce de viario de la vía pecuaria se hará a distinto nivel para atenuar la afección longitudinal a la misma, concretándose su diseño en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- El viario representado en los planos sería vinculante, para asegurar la correcta conexión de este sector con la carretera de Malasnoches y el núcleo rural del Meadero de la Reina.
- Reservar franjas de zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viarios nuevos y de los existentes en especial de la carretera de Malasnoches, de las vías pecuarias y de la afección por las instalaciones de Defensa.
- La diferencia entre las superficies de espacios libres señalados en la ordenación indicativa y la de cesión obligatoria podrá ser de gestión y uso privado.
- Tipología residencial en vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcela de superficie mínima de 400 m2, con una superficie construida por vivienda media de 150 m2 y dos plantas de altura máxima. Se admitirán también otras tipologías que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, en parcela de superficie mínima de 2.000 m2 para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada. En los equipamientos la edificabilidad prevista es de 0,25 m2 /m2 y en los usos terciarios del 0,35 m2/m2.
- Contribución a la ejecución del sistema general viario y del sistema general de espacios libres del Pinar de los Ojuelos. SGEL 09.01
- Será necesaria la autorización previa del Ministerio de Defensa para cualquier construcción o actuación en las zonas de seguridad y radioeléctrica de la estación de radio de la Armada.

RECOMENDACIONES:
- Localizar en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.
- Incorporar en la sección de todos los nuevos viarios generados, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.
- En el límite del suelo urbanizable colindante con la vía pecuaria donde existen construcciones ocupando la misma, deberá existir la coordinación necesaria entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 09.02 MALASNOCHES E4

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
Superficie aproximada total: 279.216 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 34

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,3004
Edificabilidad total: 83.876 m²
Edificabilidad residencial: 5.100 m²
Mínima edificabilidad VPO: 1.530 m²

Área de reparto: AR. SU.09 Aprovechamiento medio: 0,210638

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	20,00	Turístico:	0,00
Terciario:	80,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 30,00 (%) 83.765m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 419
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 3º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

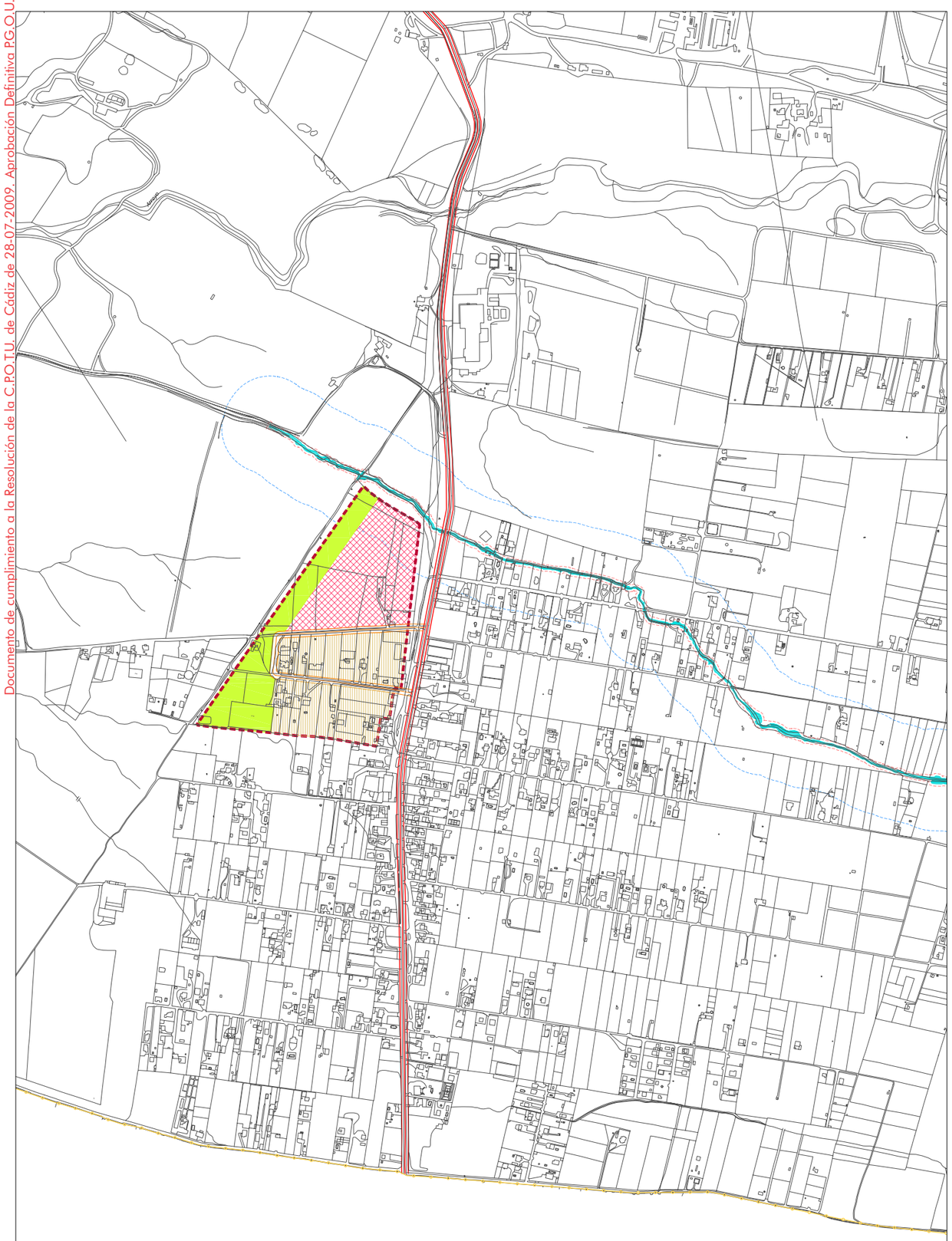
DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado por la carretera de Malasnoches, por las vías pecuarias de la Cañada Real del Camino Ancho, Cañada Real del Camino de Medina y el Pinar de los Ojuelos.
- De la situación actual destacar las características del tamaño de las parcelas, con escasas edificaciones y donde prevalecen los usos agrícolas y ganaderos.

OBJETIVOS:
- Por su posición estratégica en el ámbito de la Zerpla 5 según el POTBC, se trata de generar una nueva zona terciaria y de reserva para equipamientos de carácter metropolitano. El uso residencial tendría carácter complementario y se limitaría como máximo al 20 % de la superficie del sector, con una intensidad de 6 viv/ha.

CRITERIOS VINCULANTES:
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- La disposición del viario será vinculante en la ordenación así como la reserva de suelo para zonas verdes que contribuya a la protección de las cañadas y separación de la red viaria.
- La diferencia entre las superficies de espacios libres señalados en la ordenación indicativa y la de cesión obligatoria podrá ser de gestión y uso privado.
- Contribución a la ejecución del sistema general viario y del sistema general de espacios libres del Pinar de los Ojuelos. SGEL 09.01
- Será necesaria la autorización previa del Ministerio de Defensa para cualquier construcción o actuación en las zonas de seguridad y radioeléctrica de la estación de radio de la Armada.

RECOMENDACIONES:
- La zona prevista para usos terciarios debe servir de transición entre las parcelas residenciales propuestas.
- Incorporar en la sección de todos los nuevos viarios generados, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas.
- Localizar en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



escala 1:10000

RESIDENCIAL TERCIARIO ZONA VERDE VINCULANTE S.N.U.E.P. Por Legislación Específica - Domínio Público Hidráulico Límite Zona de Policía. Ley de Aguas

SU 10.01 ARQUILLOS 1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
Superficie aproximada total: 142.024 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 43

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2200
Edificabilidad total: 31.245 m²
Edificabilidad residencial: 6.450 m²
Mínima edificabilidad VPO: 1.935 m²

Área de reparto: AR.SU.10 Aprovechamiento medio: 0,181633

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	50,00	Turístico:	0,00
Terciario:	50,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 14.202m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 157
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Área localizada al oeste de la carretera del Marquesado, al sur del término municipal, delimitado al norte por el Arroyo de La Higuera, al sur por el sector SU 10.02, al este por la franja de suelo urbano consolidada del Marquesado y al oeste por el Camino de los Franceses.
- Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea, en base a la aranzada tradicional dispuesta de norte a sur.
- La organización viaria apoyándose en el carril Flamenco y creación de viarios espontáneos e hijuelas para dar acceso a las diferentes parcelas.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
- Presenta importante déficit dotacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS

- Regularizar las parcelaciones y edificaciones existentes apoyándose en los viarios principales, los cuales se ensancharán y conectarán entre ellos para mejorar la movilidad dentro del sector.
- Obtener una importante superficie de suelo de uso terciario donde materializar las actividades económicas de todo el asentamiento del Marquesado así como la ubicación de equipamientos en esta área.
- Creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione continuidad a toda el área y delimite la actuación.
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles.
- Resolver las carencias de Infraestructura. Conexión a la red general que discurre por la carretera del Marquesado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES

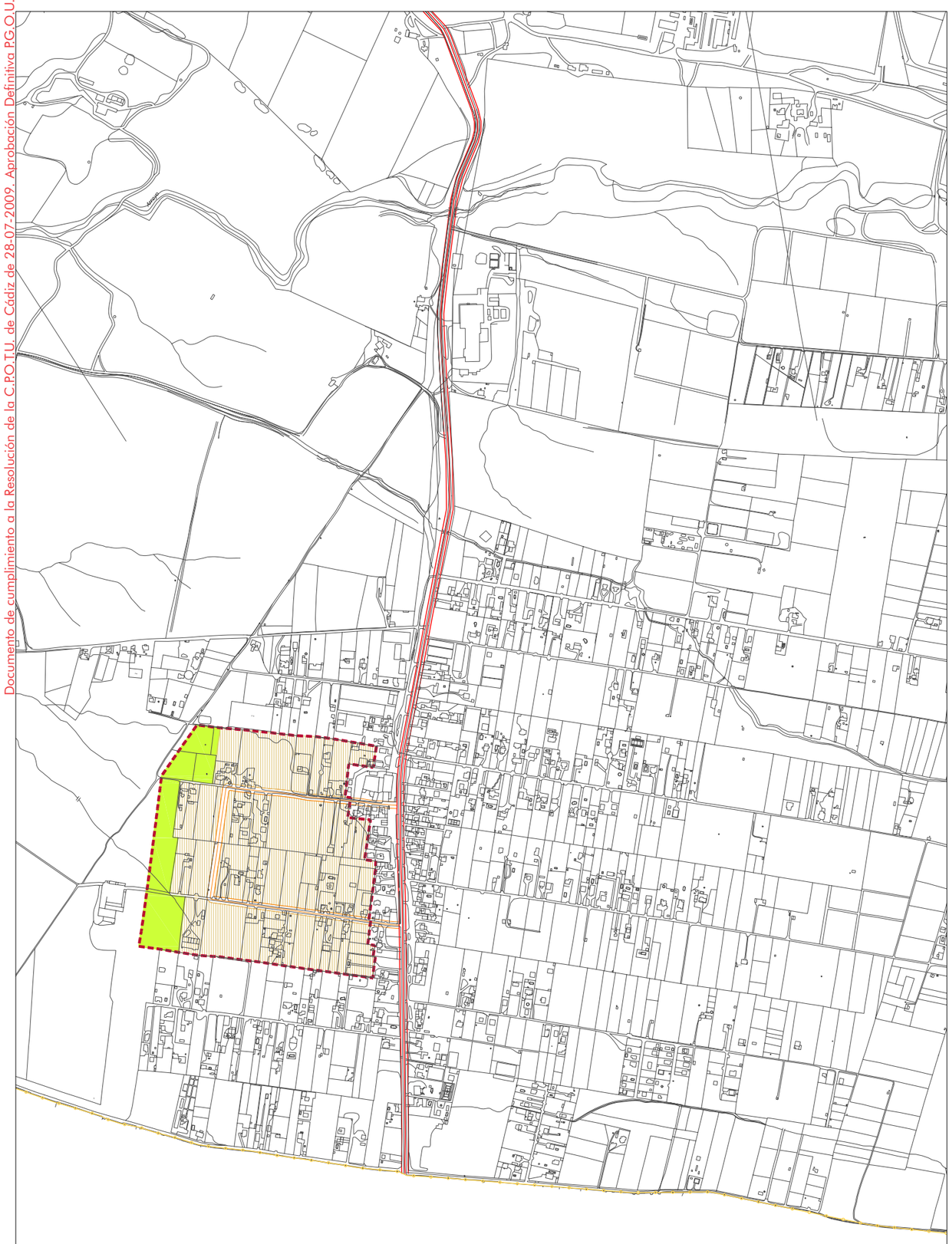
- El uso básico será el terciario, admitiéndose otros usos compatibles y el residencial de baja densidad
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se tendrá en cuenta lo previsto en la legislación vigente sobre la zona de policía del arroyo de la Higuera, incluyendo en su caso las medidas de protección necesarias.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se regula como determinación gráfica vinculante la localización de parte de la reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con los sectores anexos.
- Los trazados viarios principales se corresponderán con los carriles actuales Flamenco y su paralelo al norte, conectándose entre ellos dentro del sector y reservando un ancho para doble sentido de circulación con bus, aparcamientos en paralelo y acerado.
- La localización de equipamientos de barrio preferentemente en la proximidad de los corredores vegetales o del viario principal.

RECOMENDACIONES

- El trazado del viario distribuidor interior conectado con los viarios principales.
- Las parcelas resultantes entre 1200 y 1500 m2 de superficie
- Tipología de vivienda unifamiliar aislada en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano resultante. Posibilidad de vivienda pareada en una proporción recomendada de 30% respecto al 70% de vivienda aislada.
- El 30% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, posibilitando una tipología de viviendas adosadas o en bloque de planta baja más una.
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 10.02 ARQUILLOS 2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 219.207 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 132

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 25.428 m²
Edificabilidad residencial: 19.800 m²
Mínima edificabilidad VPO: 5.940 m²

Área de reparto: AR.SU.10 Aprovechamiento medio: 0,181633

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 21.921m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 127
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Área localizada al oeste dela carretera del Marquesado, al sur del término municipal, delimitado al norte por el Sector SU 10.01, al sur por el SU 10.03, al este por la franja de suelo urbano consolidada del Marquesado y al oeste por la finca Los Arquillos.
- Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea, en base a la aranzada tradicional dispuesta de norte a sur.
- La organización viaria a partir de los carriles Canario y Colibrí, con la creación de viarios espontáneos e hijuelas para dar acceso a las diferentes parcelas.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
- Presenta importante déficit dotacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS

- Regularizar las parcelaciones y las edificaciones existentes apoyándose en los viarios principales, los cuales se ensancharán y conectarán entre ellos para mejorar la movilidad dentro del sector.
- Obtener suelos dotacionales que suplan las carencias del suelo urbano actual colindante y creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione continuidad a toda el área y delimite la actuación.
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles.
- Resolver las carencias de Infraestructura. Conexión a la red general que discurre por la carretera del Marquesado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

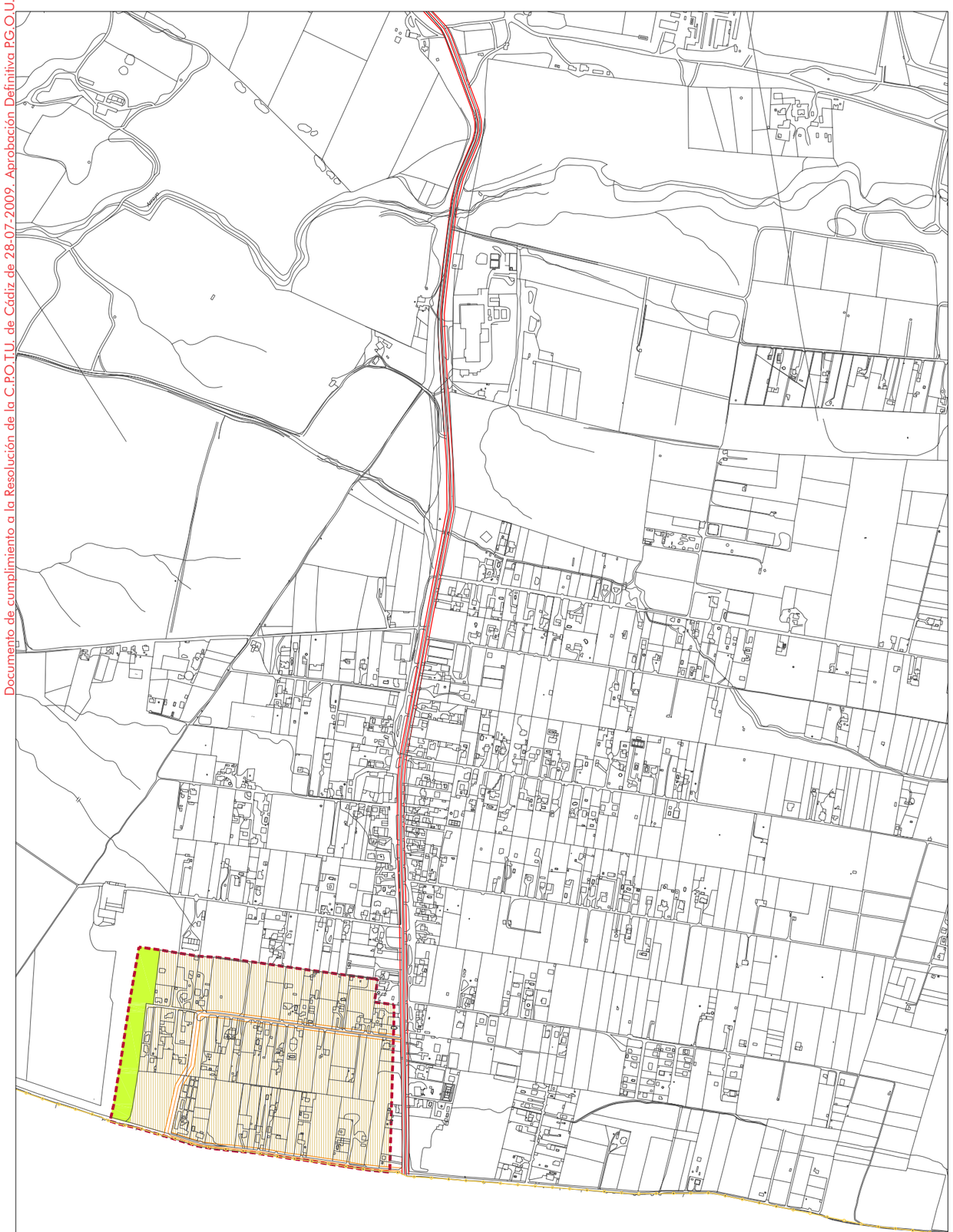
CRITERIOS VINCULANTES

- El uso básico será el residencial de baja densidad, 6 viv/ha y usos terciarios compatibles
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se regula como determinación gráfica vinculante la localización de parte de la reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con los sectores anexos.
- Los trazados viarios principales se corresponderán con los carriles actuales Canario y Colibrí conectándose entre ellos dentro del sector y reservando un ancho para doble sentido de circulación con bus, aparcamientos en paralelo y acerado.
- La localización de equipamientos de barrio preferentemente en la proximidad de los corredores vegetales o del viario principal.

RECOMENDACIONES

- El trazado del viario distribuidor interior conectado con los viarios principales.
- Las parcelas resultantes entre 1200 y 1500 m2 de superficie
- Tipología de vivienda unifamiliar aislada en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano resultante y la posibilidad de viviendas pareadas en una proporción recomendada de 30% respecto al 70% de vivienda aislada.
- El 30% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, posibilitando una tipología de viviendas adosadas o en bloque de planta baja más una.
- La utilización de captadores fotovoltáicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 10.03 ARQUILLOS 3

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 226.850 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 136

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 26.315 m²
Edificabilidad residencial: 20.400 m²
Mínima edificabilidad VPO: 6.120 m²

Área de reparto: AR.SU.10 Aprovechamiento medio: 0,181633

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 22.685 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 132
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Área localizada al oeste de la carretera del Marquesado, al sur del término municipal, delimitado al norte por el Sector SU 10.02, al sur por límite del término de Puerto Real con Chiclana, al este por la franja de suelo urbano consolidada del Marquesado y al oeste por la finca Los Arquillos.
- Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea, en base a la aranzada tradicional dispuesta de norte a sur.
- Organización viaria apoyándose en los carriles Triguero y Águila, así como en la creación de viarios espontáneos e hijuelas para dar acceso a las diferentes parcelas.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
- Presenta importante déficit dotacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS

- Regularizar las parcelaciones y las edificaciones existentes apoyándose en los viarios principales, los cuales se ensancharán y conectarán entre ellos para mejorar la movilidad dentro del sector.
- Obtener suelos dotacionales que suplan las carencias del suelo urbano actual colindante y creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione continuidad a toda el área y delimite la actuación.
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles.
- Resolver las carencias de Infraestructura. Conexión a la red general que discurre por la carretera del Marquesado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES

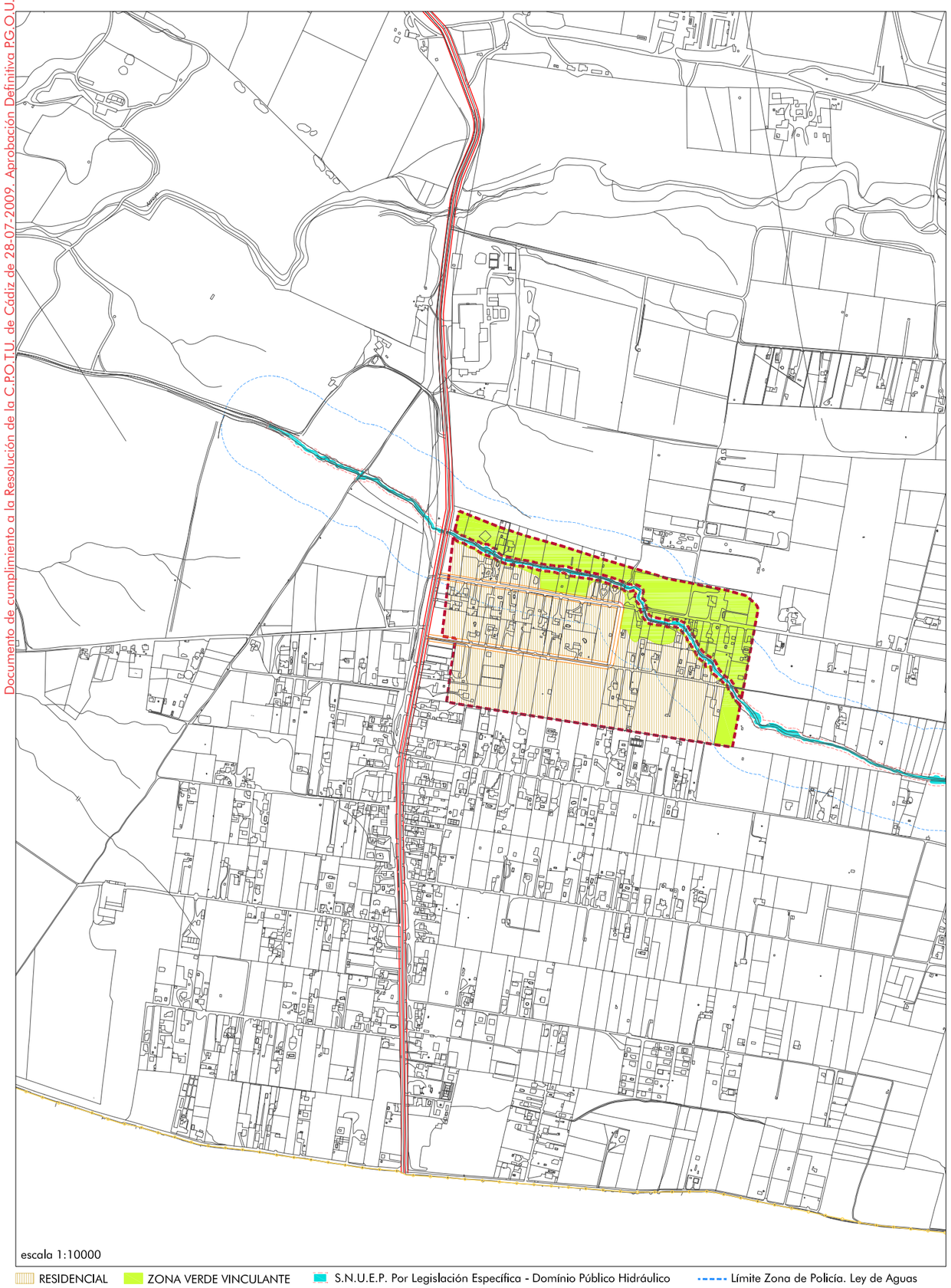
- El uso básico será el residencial de baja densidad, 6 viv/ha y usos terciarios compatibles
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores del sector no podrán situarse en el límite del deslinde de la vía pecuaria, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se regula como determinación gráfica vinculante la localización de parte de la reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con los sectores anexos.
- Los trazados viarios principales se corresponderán con los carriles actuales Triguero y Águila, conectándose entre ellos dentro del sector y reservando un ancho para doble sentido de circulación con bus, aparcamientos en paralelo y acerado.
- La localización de equipamientos de barrio preferentemente en la proximidad de los corredores vegetales o del viario principal.

RECOMENDACIONES

- El trazado del viario distribuidor interior conectado con los viarios principales.
- Las parcelas resultantes entre 1200 y 1500 m2 de superficie
- Tipología de vivienda unifamiliar aislada en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano resultante y la posibilidad de viviendas pareadas en una proporción recomendada de 30% respecto al 70% de vivienda aislada.
- El 30% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, posibilitando una tipología de viviendas adosadas o en bloque de planta baja más una.
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.


escala 1:10000
RESIDENCIAL
ZONA VERDE VINCULANTE
S.N.U.E.P. Por Legislación Específica - Domínio Público Hidráulico
Límite Zona de Policía. Ley de Aguas

SU 10.04 MARQUESADO 1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 216.518 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 130

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 25.116 m²
Edificabilidad residencial: 19.500 m²
Mínima edificabilidad VPO: 5.850 m²

Área de reparto: AR.SU.10 Aprovechamiento medio: 0,181633

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 21.652m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 126
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Área localizada al este de la carretera del Marquesado, al sur del término municipal, delimitado al norte por fincas agrícolas anexas al Arroyo de La Higuera, al sur por el sector SU 10.05, al oeste por la franja de suelo urbano consolidada del Marquesado y al este por parcelas de uso agrícola.
- Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea, en base a la aranzada tradicional dispuesta de norte a sur.
Invasión de parcelas sobre el cauce del Arroyo de la Higuera llegando a modificar el trazado natural del mismo.
- Organización viaria apoyándose en el carril Mirlo y Gorrión y creación de viarios espontáneos e hijuelas para dar acceso a las diferentes parcelas.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
- Presenta importante déficit dotacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS

- La regularización de las parcelaciones y las edificaciones existentes apoyándose en los viarios principales, los cuales se ensancharán y conectarán entre ellos para mejorar la movilidad dentro del sector.
- La obtención de los suelos dotacionales que suplan las carencias del suelo urbano actual colindante y creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione protección al Arroyo de La Higuera y continuidad a toda el área y delimite la actuación.
- La regularización en el sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles.
- Resolver las carencias de Infraestructuras y la conexión a la red general que discurre por la carretera del Marquesado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES

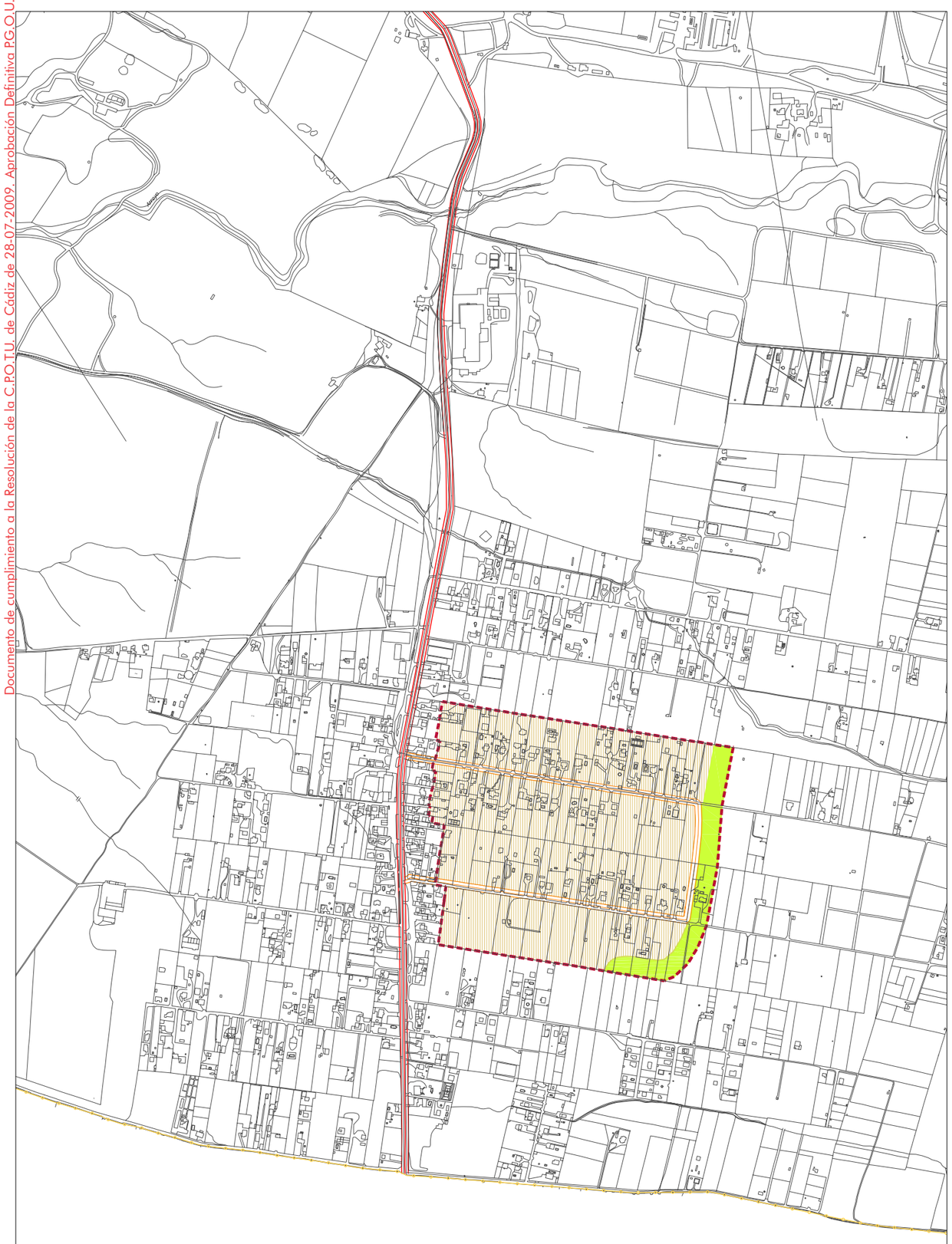
- El uso básico será el residencial de baja densidad, 6 viv/ha y usos terciarios compatibles
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se tendrá en cuenta lo previsto en la legislación vigente, así como los resultados del preceptivo Estudio Hidrológico del Arroyo de La Higuera, completando el existente eincluyendo en su caso las medidas correctoras necesarias.
- Las edificaciones y viarios interiores del sector no podrán situarse en el límite del deslinde de la vía pecuaria, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su trazado y la aíslen del tráfico rodado.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se regula como determinación gráfica vinculante la localización de parte de la reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con los sectores anexos.
- Los trazados viarios principales se corresponderán con los carriles actuales Mirlo y Gorrión, conectándose entre ellos dentro del sector y reservando un ancho para doble sentido de circulación con bus, aparcamientos en paralelo y acerado.
- La localización de equipamientos de barrio preferentemente en la proximidad de los corredores vegetales o del viario principal.

RECOMENDACIONES

- El trazado del viario distribuidor interior conectado con los viarios principales.
- Las parcelas resultantes entre 1200 y 1500 m2 de superficie
- Tipología de vivienda unifamiliar aislada en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano resultante y la posibilidad de viviendas pareadas en una proporción recomendada de 30% respecto al 70% de vivienda aislada.
- El 30% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, posibilitando una tipología de viviendas adosadas o en bloque de planta baja más una.
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 10.05 MARQUESADO 2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 302.415 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 181

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 35.080 m²
Edificabilidad residencial: 27.150 m²
Mínima edificabilidad VPO: 8.145 m²

Área de reparto: AR.SU.10 Aprovechamiento medio: 0,181633

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 30.242 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 175
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Área localizada al este de la carretera del Marquesado, al sur del término municipal, delimitado al norte por el sector SU 10.04, al sur y al este por parcelas de uso agrícola y al oeste por la franja de suelo urbano consolidada del Marquesado.
- Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea, en base a la aranzada tradicional dispuesta de norte a sur.
- Organización viaria apoyándose en los carriles Tórtola y Jilguero, así como la creación de viarios espontáneos e hijuelas para dar acceso a las diferentes parcelas.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
- Presenta importante déficit dotacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS

- Regularizar las parcelaciones y las edificaciones existentes apoyándose en los viarios principales, los cuales se ensancharán y conectarán entre ellos para mejorar la movilidad dentro del sector.
- Obtener suelos dotacionales que suplan las carencias del suelo urbano actual colindante y creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione continuidad a toda el área y delimite la actuación.
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles.
- Resolver las carencias de Infraestructura. Conexión a la red general que discurre por la carretera del Marquesado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES

- El uso básico será el residencial de baja densidad, 6 viv/ha y usos terciarios compatibles
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón,* incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se regula como determinación gráfica vinculante la localización de parte de la reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con los sectores anexos.
- Los trazados viarios principales se corresponderán con los carriles actuales Tórtola y Jilguero, conectándose entre ellos dentro del sector y reservando un ancho para doble sentido de circulación con bus, aparcamientos en paralelo y acerado.
- La localización de equipamientos de barrio preferentemente en la proximidad de los corredores vegetales o del viario principal.

RECOMENDACIONES

- El trazado del viario distribuidor interior conectado con los viarios principales.
- Las parcelas resultantes entre 1200 y 1500 m2 de superficie
- Tipología de vivienda unifamiliar aislada en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano resultante y la posibilidad de viviendas pareadas en una proporción recomendada de 30% respecto al 70% de vivienda aislada.
- El 30% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, posibilitando una tipología de viviendas adosadas o en bloque de planta baja más una.
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



escala 1:10000

RESIDENCIAL ZONA VERDE VINCULANTE

SU 10.06 MARQUESADO 3

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie aproximada total: 176.638 m²
Densidad: 6 viv/h
Nº máximo de viviendas: 106

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 20.490 m²
Edificabilidad residencial: 15.900 m²
Mínima edificabilidad VPO: 4.770 m²

Área de reparto: AR.SU.10 Aprovechamiento medio: 0,181633

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	90,00	Turístico:	0,00
Terciario:	10,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 17.664 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 102
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Área localizada al este de la carretera del Marquesado, al sur del término municipal, delimitado al norte por el sector SU 10.05, al sur y al este por parcelas de uso agrícola y al oeste por la franja de suelo urbano consolidada del Marquesado.
- Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea, en base a la aranzada tradicional dispuesta de norte a sur.
- Organización viaria apoyándose en los carriles Gaviota y Águila, así como la creación de viarios espontáneos e hijuelas para dar acceso a las diferentes parcelas.
- Existe una importante polarización en las actividades del sector, conviviendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
- Presenta importante déficit dotacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS

- Regularizar las parcelaciones y las edificaciones existentes apoyándose en los viarios principales, los cuales se ensancharán y conectarán entre ellos para mejorar la movilidad dentro del sector.
- Obtener suelos dotacionales que suplan las carencias del suelo urbano actual colindante y creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione continuidad a toda el área y delimite la actuación.
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades sostenibles.
- Resolver las carencias de Infraestructura. Conexión a la red general que discurre por la carretera del Marquesado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixtas.

CRITERIOS VINCULANTES

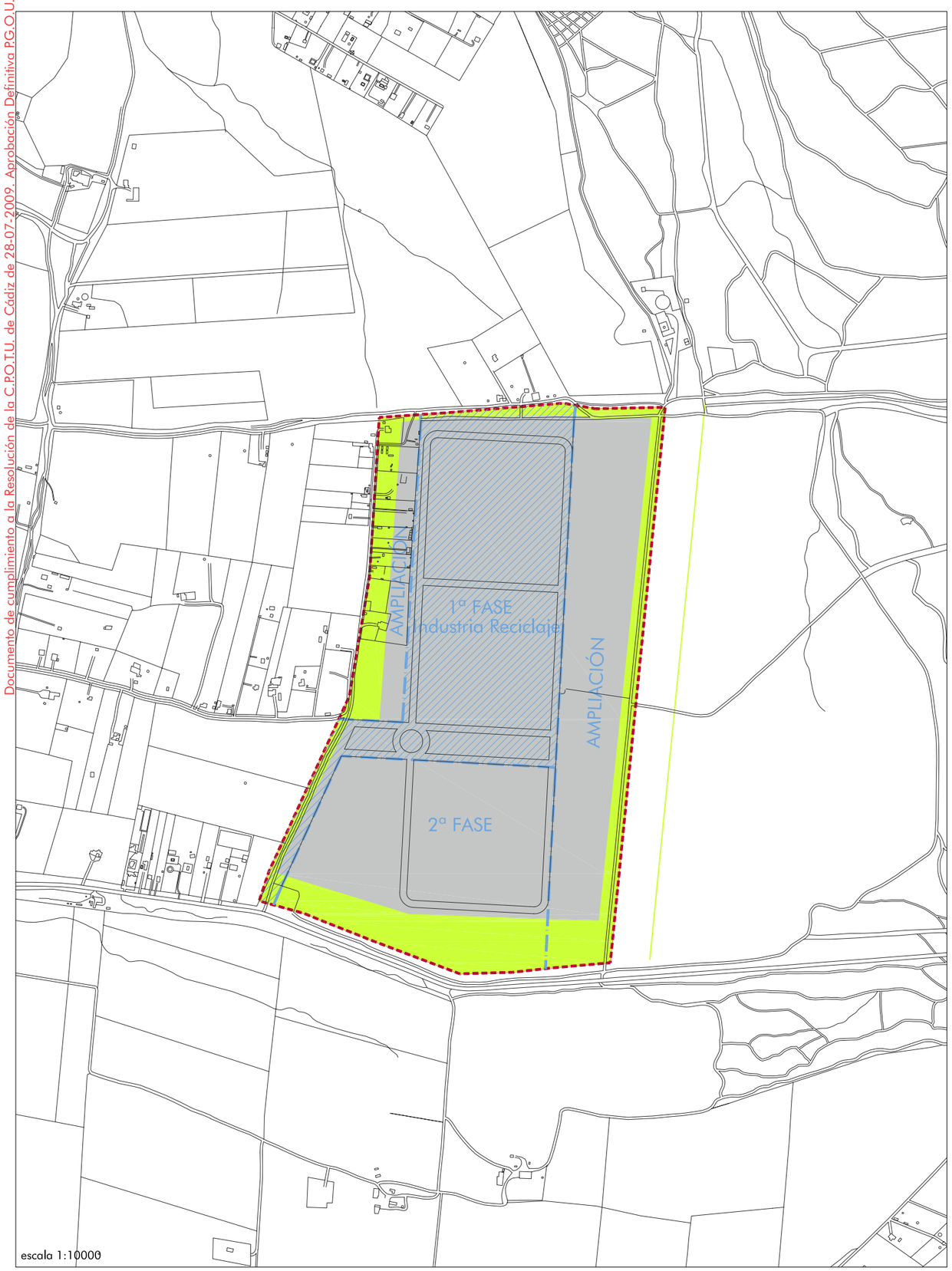
- El uso básico será el residencial de baja densidad, 6 viv/ha y usos terciarios compatibles
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las *Directrices para la Conservación del Camaleón*, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vía pecuaria, interponiendo zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se regula como determinación gráfica vinculante la localización de parte de la reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con los sectores anexos.
- Los trazados viarios principales se corresponderán con los carriles actuales Gaviota y Águila, conectándose entre ellos dentro del sector y reservando un ancho para doble sentido de circulación con bus, aparcamientos en paralelo y acerado.
- La localización de equipamientos de barrio preferentemente en la proximidad de los corredores vegetales o del viario principal.

RECOMENDACIONES

- El trazado del viario distribuidor interior conectado con los viarios principales.
- Las parcelas resultantes entre 1200 y 1500 m2 de superficie
- Tipología de vivienda unifamiliar aislada en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano resultante y la posibilidad de viviendas pareadas en una proporción recomendada de 30% respecto al 70% de vivienda aislada.
- El 30% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, posibilitando una tipología de viviendas adosadas o en bloque de planta baja más una.
- La utilización de captadores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



SU 11.01 EL CARPIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: INDUSTRIAL
Superficie aproximada total: 744.563 m²
Densidad: 0 viv/h
Nº máximo de viviendas: 0

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,3500
Edificabilidad total: 260.597 m²
Edificabilidad residencial: 0m²
Mínima edificabilidad VPO: 0 m²

Área de reparto: AR. SU.11 Aprovechamiento medio: 0,371875

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	0,00	Turístico:	0,00
Terciario:	0,00	Industrial:	100,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 74.456 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 1.303
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 0 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector delimitado al norte por la Vereda del Camino Viejo de Paterna y al sur por la cañada Real del Camino Viejo de Paterna y carretera A-408, por donde tendría su acceso, siendo el resto de linderos las fincas agrícolas colindantes.
- En la actualidad se encuentra iniciada la actuación en una superficie de 485.105 m2 por la empresa Verinsur SA y tras la aprobación de un Plan de Actuación en suelo no urbanizable.

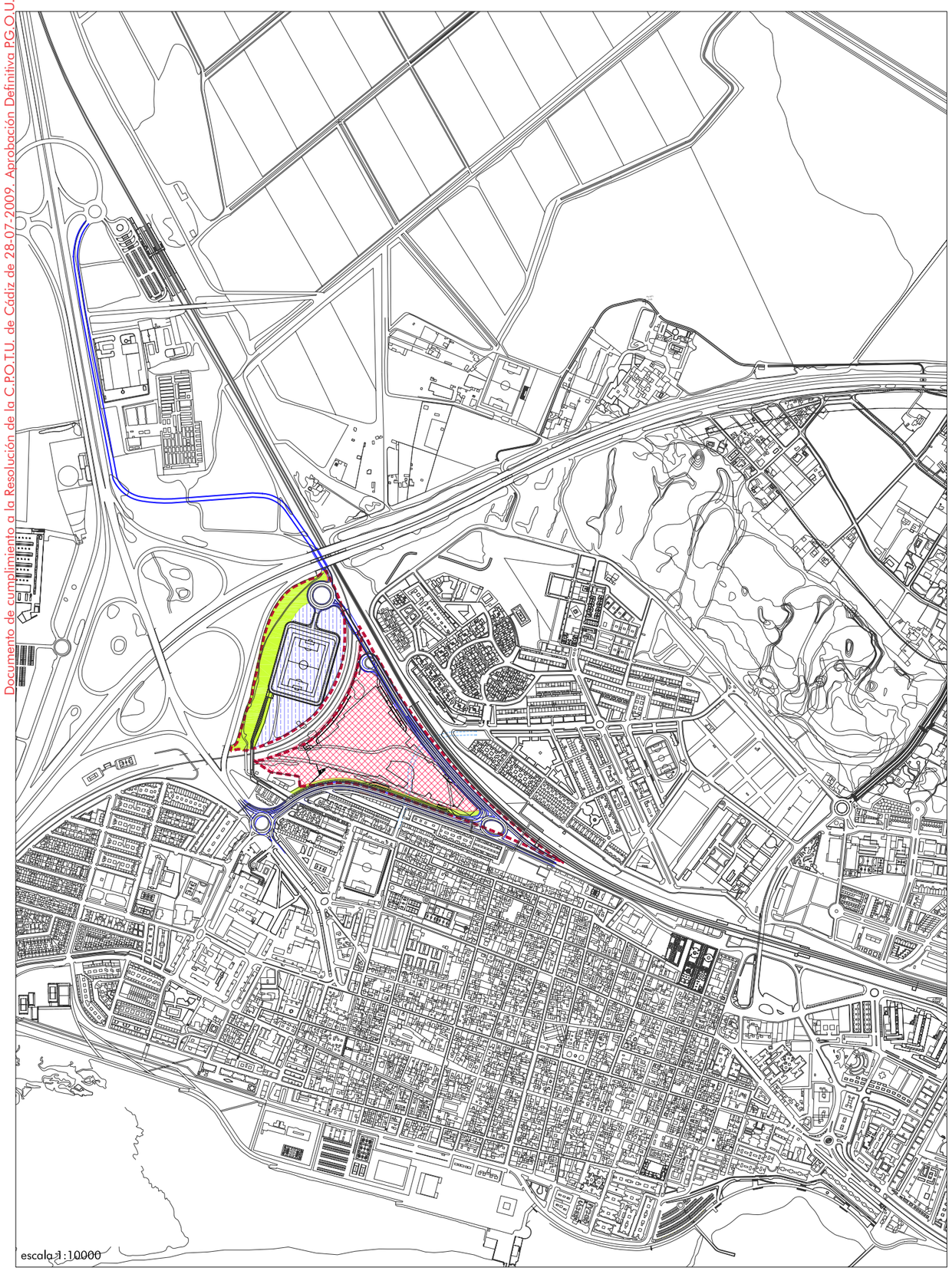
OBJETIVOS:
- La formación de un área de actividad económica a partir de la actuación ya iniciada e incluida en el Anexo I de la Ley 7/2007, para el tratamiento de residuos sólidos a nivel de la Bahía de Cádiz y que se mantendrá en la primera fase.
- Se completará en la segunda fase de131.405 m2 de parcelas edificables y en la correspondiente de la ampliación a actividades a otros usos industriales relacionados con el principal de tratamiento de residuos e industria de reciclaje.

CRITERIOS VINCULANTES:
- La ordenación se ajustará a la aprobada en el Plan de Actuación, con la localización vinculante de la zona verde en los límites hacia la cañada y fincas colindantes.
- Los usos permitidos en el sector deberán ser compatibles con la actividad implantada en la primera fase y teniendo en cuenta los usos prohibidos que se establecen en el Plan Especial aprobado para la misma.
- El acceso viario al sector que afecte a la vía pecuaria se realizará con pavimento poroso y un diseño atemperador del tráfico, haciendo compatible el tránsito rodado, peatonal, pecuario y faunístico.
- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la *Prevención de Incendios Forestales*
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el *Anexo 4. Zonificación acústica*, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Reserva de equipamientos públicos del 4% de la superficie total
- Índice de edificabilidad: 0,70 m2 / m2 de suelo de las parcelas de uso lucrativo
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES:
- Localizar en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.
- Incorporar en la sección de todos los nuevos viarios generados, circulaciones peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas.
- Se permitirán adaptaciones puntuales si se hiciesen necesarias durante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial

PGOU PUERTO REAL

Documento de cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 28-07-2009. Aprobación Definitiva P.G.O.U.



TERCIARIO EQUIPAMIENTOS ZONA VERDE VINCULANTE

SU 12.01 ENTREVÍAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
Superficie aproximada total: 124.051 m²
Densidad: 0 viv/h
Nº máximo de viviendas: 0

Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,4514
Edificabilidad total: 56.000 m²
Edificabilidad residencial: 0 m²
Mínima edificabilidad VPO: 0 m²

Área de reparto: AR. SU.12 Aprovechamiento medio: 0,552998

Sistemas Generales Interiores. Porcentajes
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viario público: 0,00 %

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Plurifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	0,00	Turístico:	0,00
Terciario:	100,00	Industrial:	0,00	Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 12.405 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 560
Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
Residencial 0 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 1er BIENIO
Sistema de actuación: COMPENSACION
Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
- Sector ya delimitado, por el ferrocarril, enlace de la autopista AP-4 y por la Circunvalación urbana, según el expediente de Innovación del Plan General aprobado con carácter definitivo por Orden de 16.05.2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Publicada en el BOJA de fecha 14.07.08. Se encuentra dividido en dos partes por el ramal del ferrocarril al Trocadero.

OBJETIVOS:
- Generar una nueva área, con vocación metropolitana dada su inserción en el sistema de comunicaciones y con las actuaciones de la integración urbana del ferrocarril en Puerto Real, para usos terciarios comerciales y deportivos.

CRITERIOS VINCULANTES:
- Los derivados de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada, según el expediente aprobado.
- Los usos básicos del Sector son el Terciario Comercial y el Deportivo, y los usos compatibles son los de Oficinas, Hostelería, Salas de Reunión y Equipamiento Deportivo.
- La edificabilidad total para los usos básicos y compatibles es de 56.000 m2.
- La ocupación máxima será del 80% de la superficie de la parcela, con retranqueos mínimos de 15 m a la nueva avenida de la Circunvalación.
- La altura máxima de la edificación será de dos plantas (PB+1) y diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m) medidos desde la cota de nivelación o suelo de Planta Baja a la cara superior del último forjado.
- Debido a la presumible existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES:
- Localizar en los espacios libres públicos, captadores solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.
- Incorporar en la sección de todos los nuevos viarios generados, circulaciones peatonales de suficiente dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas.